

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO  
DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

1 — PARTES

1-A

Promitente Vendedor, doravante designado simplesmente PROMITENTE C. J. QUICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA., regularmente constituído, com sede na cidade de Serra Negra — Estado de São Paulo, à Rua Cel. Pedro Penteadó, n.º 194 — 2.º — s/ 22, inscrito no C.G.C. do Ministério da Fazenda sob n.º 54.129.291/0001-41, neste ato representado, na forma dos seus estatutos sociais, por seus Diretores DR. CLAUDIO DE JESUS QUICA, brasileiro, casado, Advogado, Industrial, portador da cédula de identidade expedida em São Paulo sob n.º 2.376.299, inscrito no C.P.F. do Ministério da Fazenda sob n.º 274.452.168-04, domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, e SUELI LINS QUICA, brasileira, casada, domiciliada na mesma Capital, portadora da cédula de identidade sob n.º 4.549.079, inscrita no C.P.F. do Ministério da Fazenda sob o n.º 012.047.088-86.

1-B Promissário(s) comprador(es), doravante designado(s) simplesmente PROMISSÁRIO(S)

2	— OBJETO DO CONTRATO	
CONTRATO N.º	LOTE N.º	QUADRA N.º
<u>DESCRIÇÃO</u>		

3 — PREÇO:

4 — CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

ENTRADA: Cr\$

neste ato recebido do(s) PROMISSARIO(S) pelo PROMITENTE, dos  
quais o último dá quitação.

O saldo do preço de: Cr\$

será pago na seguinte forma:



AS PARTES NOMEADAS E QUALIFICADAS NO  
QUADRO 1 ACIMA CONTRATAM A PRESENTE  
PROMESSA DE COMPRA E VENDA, QUE TEM  
POR OBJETO O LOTE DE TERRENO DESCRITO,  
CARACTERIZADO E CONFRONTADO NO QUA-  
DRO 2 RETRO, MEDIANTE CLÁUSULAS E CON-  
DIÇÕES SEGUINTE QUE, MUTUAMENTE, OU-  
TORGAM E ACEITAM, A SABER:

**CLAUSULA 1.<sup>a</sup>** — Por este instrumento e na melhor forma de direito, o PROMITENTE promete vender ao(s) PROMISSÁRIO(S) e este(s) a lhe comprar o lote de terreno descrito, caracterizado e confrontado no quadro 2 retro, pelo preço e condições de pagamento referidos nos quadros 3 e 4 acima, segundo as disposições deste contrato.

**PARÁGRAFO 1.<sup>o</sup>** — Como garantia subsidiária do pagamento das prestações vincendas, referidas no quadro 4 supra, o(s) PROMISSÁRIO(S) entrega(m), neste ato, ao PROMITENTE, notas promissórias de iguais valores e vencimentos, de emissão do(s) primeiro(s), a favor do segundo.

**PARÁGRAFO 2.<sup>o</sup>** — Neste ato PROMITENTE E PROMISSÁRIO(S) assinam a planta em anexo, onde está indicado o lote descrito quadro 2 acima, que passa a integrar este contrato.

**CLAUSULA 2.<sup>a</sup>** — A PROMITENTE é proprietária de um imóvel urbano situado no BAIRRO DAS POSSES, deste município, na Rodovia Estadual Asfaltada São Paulo-Serra Negra, no qual implantou um loteamento denominado "PORTAL DA SERRA", livre e desembaraçado de qualquer ônus.

**CLAUSULA 3.<sup>a</sup>** — Se o(s) PROMISSÁRIO(S) deixar(em) de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das prestações do preço ajustado, ou deixar(em) de cumprir qualquer das suas obrigações neste previstas, será(ão) notificado(s) judicial ou extrajudicialmente pelo PROMITENTE para liquidar(em) seu débito ou cumprir(em) a obrigação, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de, constituído(s) em mora, rescindir-se, de pleno direito, o presente contrato. No caso de rescisão prevista nesta cláusula, o(s) PROMISSÁRIO(S) perderá(ão), a favor do PROMITENTE, a título de pré-fixação de perdas e danos, todas as importâncias até então pagas, a qualquer título, a posse precária exercida sobre o imóvel e quaisquer benfeitorias realizadas, sem direito a nenhuma indenização ou retenção.

**CLAUSULA 4.<sup>a</sup>** — Todos os pagamentos devidos pelo(s) PROMISSÁRIO(S), por força deste instrumento deverão ser feitos pontualmente nos seus vencimentos, na sede do PROMITENTE, ou nos seus agentes devidamente autorizados.

**CLAUSULA 5.<sup>a</sup>** — O recebimento por parte do PROMITENTE de qualquer importância devida pelo(s) PROMISSÁRIO(S), depois do seu vencimento, constituirá mera tolerância do primeiro, que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará **nunca**, em novação de qualquer das cláusulas deste contrato. Todo e qualquer pagamento acaso aceito por tolerância, depois de seu vencimento, poderá ser exigido, pelo PROMITENTE, com acréscimos de juros de mora de 1% ao mês, além da multa, também moratória, de 10%, incidente sobre o valor em atraso e de correção monetária, calculada de acordo com os índices das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional — ORTN.

**CLAUSULA 6.<sup>a</sup>** — A falta de pagamento de qualquer prestação ou de qualquer obrigação pecuniária ou o não cumprimento de quaisquer cláusulas deste compromisso, assim como a inobservância de qualquer das servidões que recaírem sobre o lote ora compromissado, importará na rescisão deste contrato, que será processada na conformidade do que dispõe a Lei Federal n.º 6.766 de 19 de Dezembro de 1979, principalmente os dispostos nos artigos 32 a 35 dessa lei. A PROMITENTE poderá, no entanto, na falta de pagamento de 3 (tres) prestações ou obrigação pecuniária, a seu critério exclusivo, deixar de promover a rescisão do presente contrato e, então exigir do comprador, por via executiva, tudo o que lhe for devido, acrescido conforme dispositivo da cláusula anterior (Cláusula 5.<sup>a</sup>).

**CLAUSULA 7.<sup>a</sup>** — A PROMITENTE não é obrigada a receber qualquer importância em débito sem que o comprador ponha em dia todos os pagamentos devidos, e, quaisquer recebimento fora dos prazos estabelecidos neste contrato deverá ser considerado como uma concessão especial feita pela vendedora ou PROMITENTE ao PROMISSÁRIO(S), sem efeito algum sobre a vigência ou validade de quaisquer cláusula deste contrato nunca importando em novação ou alteração dele.

**CLAUSULA 8.<sup>a</sup>** — Muito embora a PROMITENTE deva executar, às suas expensas, as obras relativas as rês de água e de energia elétrica, bem assim como as guias e sargetas e galerias de águas pluviais, e se por ventura, após tais execuções, for exigido pelo Poder Público quaisquer modificação, ou acréscimo; ou mesmo, implantação da rês de esgôto em virtude de implantação da rês mestra nas imediações do loteamento, deverá o PROMISSÁRIO(S) contribuir com a quota que lhe couber, relativamente a tais modificações, acréscimos ou implantação.

**CLAUSULA 9.<sup>a</sup>** — A quota-parte referida a pavimentação asfáltica das ruas, em virtude de sua implantação, deverá o PROMISSÁRIO(S) contribuir com a quota que lhe couber, realizando na época um rateio entre todos os PROMISSÁRIO(S). A quota-parte, deverá ser paga diretamente a PROMITENTE, ou ao PODER PUBLICO, ou a firma que executar o serviço. Se tal serviço forem executados pela PROMITENTE, sob sua administração direta, o custo correspondente será rateado entre os proprietários dos lotes beneficiados com os melhoramentos recebidos, acrescido de 10% a título de taxa de administração.

**CLAUSULA 10.<sup>a</sup>** — Fica o comprador obrigado a atender imediatamente a todas as intimações e exigências dos Poderes Públicos, conservando sempre limpo o terreno. No caso de não executar o PROMISSÁRIO(S) quaisquer obras ou serviços que forem exigidos pela Prefeitura Municipal local ou Serviço Sanitário ou quaisquer outra autoridade, a PROMITENTE poderá fazê-los ou mandar fazê-los se assim entender necessário, e, nesse caso, cobrará do comprador ou PROMISSÁRIO(S) o seu custo acrescido de 10% a título de administração.

**CLAUSULA 11.<sup>a</sup>** — O(s) PROMISSÁRIO(S) obriga(m) expressamente a respeitar, rigorosamente, as seguintes restrições ao uso do lote objeto deste compromisso, que serão impostas de igual forma, a todos os demais adquirentes de lote do "PORTAL DA SERRA":

- a — Só será admitida a construção de uma casa no lote, que se destinará, exclusivamente, a fins residenciais, com uma restrição mínima de 150 mts.2 de construção.
- b — A residência não poderá ter mais de dois pavimentos acima do solo.
- c — A construção não poderá jamais ser utilizada, nem mesmo temporariamente, para comércio, indústria, prestação de serviços, colégios, hospitais, teatro, cinema, hotel, pensão ou qualquer outra atividade congênere, sendo permitido exclusivamente o uso residencial.
- d — É expressamente vedada a subdivisão do lote objeto deste contrato em lotes menores, sendo permitida, entretanto, a junção de lotes para formação de outros maiores.
- h — É expressamente proibida a colocação de letreiros ou anúncios no terreno ou nas edificações, salvo os referentes à venda, locação ou indicação de propriedade que, entretanto, somente poderão ser inscritos em placas padronizadas, de 0,25, por 0,60m.

**PARÁGRAFO ÚNICO** — As habitações coletivas (prédios de apartamentos ou clubes de lazer) só poderão ser edificados excepcionalmente, mediante prévio consentimento escrito ao PROMITENTE, com a devida autorização da Prefeitura Municipal.

**CLAUSULA 12.<sup>a</sup>** — Uma vez integralmente pago o preço do terreno e cumprido este contrato, em todas as cláusulas, a PROMITENTE outorgará ao COMPROMISSÁRIO(S) ou a quem este indicar, a escritura definitiva de compra e venda em Cartório, desta cidade, em data e hora previamente designada com a antecedência de 10 (dez) dias. Todas as despesas com essa escritura, tabelião, sisa, registro, bem como as deste contrato, impostos, taxas, tributos e emolumentos, correrão por conta do PROMISSÁRIO(S).

**CLAUSULA 13.<sup>a</sup>** — Se a PROMITENTE for multada ou citada para qualquer ação judicial ou intimada para qualquer processo administrativo de ato, obra ou construção do PROMISSÁRIO(S), fi-

cará este responsável pelas despesas que ela houver de fazer por causa disto.

**CLAUSULA 14.<sup>a</sup>** — O comprador entrará desde já na posse, a título precário do terreno objeto deste contrato, executando as obras e construções que desejar, dentro das normas deste contrato ou exigidas pelos Poderes competentes e de caráter estritamente residencial, sujeitando-se porém, nas regras já mencionadas neste contrato.

**CLAUSULA 15.<sup>a</sup>** — Se por ocasião da medição e demarcação do lote fôr verificada uma diferença de dimensões e de área, a mais ou a menos das constantes neste contrato, será ela compensada em dinheiro, na base do preço da venda.

**CLAUSULA 16.<sup>a</sup>** — Poderá o PROMISSÁRIO(S), com a anuência expressa do PROMITENTE, transferir os direitos e obrigações deste contrato desde que esteja em dia com todos os pagamentos e que hajam sido observadas as cláusulas contratuais e mediante a apresentação de certidões negativas de impostos e taxas sobre o terreno. Em cada transferência a PROMITENTE cobrará do cedente uma taxa de Cr\$. ....., a título de taxa de expediente. Também a PROMITENTE poderá transferir este contrato.

**CLAUSULA 17.<sup>a</sup>** — O PROMISSÁRIO(S) se obriga(m) a comunicar por escrito ao PROMITENTE qualquer mudança de endereço, o qual deverá valer para os efeitos legais, enquanto não for feita a notificação da mudança.

**CLAUSULA 18.<sup>a</sup>** — A PROMITENTE se obriga a executar à própria custa, dentro do prazo de 2 (dois) anos, a contar da aprovação das plantas do loteamento, as obras de redes de água, energia elétrica, guias e sargetas, galerias pluviais e a sua pavimentação asfáltica, de acôrdo com a Cláusula 9.<sup>a</sup>, conforme projetos a serem apresentados à Prefeitura local.

**CLAUSULA 19.<sup>a</sup>** — No caso de dispensa de obrigatoriedade da execução da rede de esgoto em virtude da Prefeitura não possuir rede mestra nas imediações da área loteada, o PROMISSÁRIO(S) fica obrigado a construção da fossa séptica quando autorizada qualquer edificação.

**CLAUSULA 20.<sup>a</sup>** — A PROMITENTE poderá implantar poço artesiano na área institucional ou de lazer, a fim de garantir uma vazão compatível para o loteamento.

**CLAUSULA 21.<sup>a</sup>** — O lote ora compromissado só poderá receber construções ou edificações após executadas as obras de infraestrutura, devendo as mesmas se o caso, respeitar as faixas não edificáveis constantes do projeto de loteamento.

**CLAUSULA 22.<sup>a</sup>** — O presente contrato obriga as partes e seus sucessores, ficando eleito, desde já, de comum acôrdo, o fôro da Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, para dirimir quaisquer duvidas ou questões do mesmo oriundas, obrigando-se a parte vencida, em demanda judicial, a pagar a vencedora, além das custas do processo, os honorários de seu advogado.

E, por estarem de perfeito acôrdo, assinam o presente contrato, com as testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual têor, na devida legislação vigente.

Serra Negra,

de

de 198

TESTEMUNHAS

(PROMITENTE)

C. J. QUICA EMP. IMOBILIARIOS S/C LTDA

1.....

(PROMISSÁRIO(S))

2.....