

Loteamento Estância Clube de Veraneio

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

362

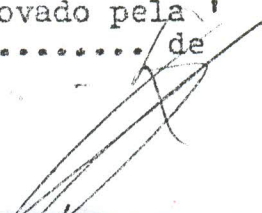

Valor:- Ncz\$

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda, de um lado, como outorgante promitente vendedor a firma "ESTÂNCIA CLUBE DE VERANEIO CIRCUITO DAS ÁGUAS", com sede na cidade de Serra Negra, Estado de São Paulo, com escritório de representação na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, à Avenida Andrade Neves, nº 2448 - Bairro Castelo, inscrita no CGC/MF sob nº 49.592.504/0001-37, regida na conformidade de seus estatutos sociais datado de 04/04/77, devidamente registrado sob nº 326 às fls.13 do Protocolo A-1 junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos, anexo ao Cartório de Registro de Imóveis de Serra Negra-SP, com suas posteriores alterações, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Dr. JORGE ANTONIO JOSÉ, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 1.565.945-SSP/SP e inscrito no C.P.F./MF sob nº 014.841.688-87, doravante designada simplesmente "VENDEDORA"; e de outro lado como outorgado compromissário comprador, daqui por diante denominado simplesmente "COMPRADOR",

fica justo e contratado a aquisição por parte do comprador, do lote de terreno abaixo descrito, mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas.

1ª) - A Vendedora por força de matrícula nº..... do livro nº, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, é proprietária e legítima possuidora, livre e desembaraçadamente de qualquer ônus, dúvidas ou dívidas, litígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, de UMA GLEBA DE TERRAS, sem benfeitorias, situada no perímetro urbano do município de Serra Negra, Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, contendo mts.2, com as metragens e confrontações constantes do memorial descritivo existente no processo de Loteamento arquivado no referido Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra.

Que a área acima descrita foi loteada nos termos da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/1.979, sob a denominação de "ESTÂNCIA CLUBE DE VERANEIO", conforme registro número ... da matrícula número tudo de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra, em data de ... de de 1.9..., e demais repartições competentes.



363

Assim, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a vendedora se obriga e se compromete a vender ao COMPRADOR, que por sua vez, deles se obriga a adquirir, UM LOTE DE TERRENO SOB NÚMERO DA QUADRA, que assim se descreve:-

UM LOTE DE TERRENO SOB NÚMERO DA QUADRA,

2ª.) - O preço certo e ajustado para venda do lote acima é de ~~Rs~~ ()

3ª.) - A posse do lote ora compromissado é transmitida nesta data para o comprador, porém a título precário para ser exercida em nome da vendedora, sujeita ao bom e fiel cumprimento das cláusulas aqui pactuadas.

4ª.) - Todos os impostos e taxas que a partir desta data recaírem ou venham a recair sobre o lote ora compromissado correrão por conta do comprador, mesmo que lançados ou cobrados em nome dos vendedores, entretanto pelos débitos fiscais anteriores, ainda que de futuro apurados ou lançados, os vendedores serão os únicos responsáveis.

5ª.) - Uma vez pago o preço avençado no contrato de compromisso de venda e compra, os vendedores outorgarão ao comprador ou a quem indicar, a competente escritura de venda e compra.

... ..

364
.../...

6ª.) - Correrão por conta do comprador todas as despesas decorrentes de tal ato, tais como emolumentos de tabelião, registros, sisa, impostos e taxas, etc.

7ª.) - Competirá a vendedora a faculdade de escolha de tabelionato para a prática de tal ato.

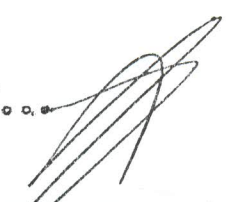
8ª.) - Obriga-se o comprador, a receber mencionada escritura, dentro do prazo de 30(trinta) dias, contados a partir do recebimento da comunicação escrita da vendedora sob pena de não o fazendo, efetuar a vendedora o depósito judicial do lote.

9ª.) - Obriga-se o comprador a satisfazer as exigências das autoridades competentes, necessárias ao cumprimento das posturas municipais e do Serviço Sanitário, no que interessarem ao lote objeto do presente contrato, bem como, pagar nas épocas devidas, os impostos e taxas relativas ao terreno e as benfeitorias nele realizadas, bem assim, as multas ou penalidades a que der causa. Quando, na falta do comprador tenham os vendedores de atender a qualquer destes encargos, serão eles reembolsados de tudo quanto tiver dispendido, por ocasião e conseqüente pagamento da primeira prestação que se seguir, com acréscimo de uma taxa de 10% (dez por cento) sobre esse valor.

10ª.) - Vencida e não paga, qualquer das prestações relativas ao preço, previstas no presente contrato será o comprador interpelado através do Oficial do Registro de Imóveis / da Comarca, para que se satisfaça a parcela em mora, acrescidas / dos juros a razão de 12% (doze por cento) ao ano, da multa ou pena convencional correspondente a 10% (dez por cento) do valor do débito e isto, no subsequente prazo de 30(trinta) dias, sob pena de rescisão contratual, consoante dispõe a cláusula seguinte.

11ª.) - Decorrido o prazo assinalado pela interpeção prevista na cláusula anterior, e isto sem que o comprador / ainda tenha efetuado o pagamento da prestação em atraso e daquelas que se vencerem até a data do pagamento acrescida dos juros / condicionais da multa pactuada e das custas de intimação, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer outra notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial. Verificada a rescisão, o comprador, bem como a vendedora, se sujeitarão ao disposto nos artigos 34 e 35 da Lei Federal 6.766 de 19 de dezembro de 1.979.

12ª.) - O comprador poderá ceder e transferir seus direitos decorrentes deste contrato, desde que esteja no fiel cumprimento de suas obrigações contratuais, obrigando-se todavia a dar, de imediato, ciência de sua decisão a vendedora.

.../... 

13ª.) - No caso de falecimento do comprador, a escritura definitiva de venda e compra do lote, somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do competente alvará judicial ou do formal de partilha.

14ª.) - Se por qualquer circunstância forem verificadas na área de terreno, diferença para mais ou para menos, serão feitas as devidas compensações na base do preço desta venda.

15ª.) - As construções a serem realizadas no lote compromissado deverão ser precedida de plantas e projetos devidamente aprovados pelos poderes públicos competentes e autorizados pelos respectivos alvarás com as seguintes restrições:-

a) a área de ocupação regida pelo Código de Obras de Serra Negra-SP;

b) as construções deverão obedecer os recuos mínimos estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Serra Negra-SP;

c) no lote objeto do presente contrato poderá ser construída somente uma casa destinada exclusivamente a moradia ficando expressamente proibida a construção de prédios para habitações coletivas e adaptações para fins comerciais ou industriais, assim como a instalação de colégios, hospitais, igrejas, cinemas, hotéis, pensões e outras construções destinadas a fins estranhos aos residenciais;

d) o comprador se obriga a permitir, gratuita - mente, a passagem de forma subterrânea pelo terreno, das canalizações de água, esgoto e águas pluviais, que poderão atravessar o lote dentro de 1,00 metro das suas divisas laterais, pelo que o comprador desde já se compromete a permitir quando a conformação dos referidos lotes assim o exigir. Fica estabelecida servidão de passagem das canalizações acima mencionadas, de conformidade com as Leis de Saneamento;

e) o comprador se obriga a construir fossa séptica e poço absorvente segundo NB-41 da ABNT, e a não iniciar a ocupação do lote enquanto tais melhoramentos não estejam concluídos;

f) o comprador compromete-se também no caso de instalar piscina ou similares, e provê-las de aparelhagem completa de tratamento de água com recirculação, quando ligadas à rede geral dos loteamentos;

g) todas as construções deverão ainda obedecer à legislação específica, atos, decretos, regulamentos, e leis municipais aplicáveis, só podendo ser iniciadas após a obtenção do devido alvará de licença junto à Prefeitura Municipal.

h) o Comprador ficará obrigado, durante a vigência deste contrato, a defender o lote adquirido da turbação ou do esbulho de terceiros, sendo que o não cumprimento de quaisquer das disposições desta cláusula, determinará a imediata rescisão deste contrato, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial.

16ª) - O Comprador obriga-se a manter sempre limpo o terreno, sob pena de a vendedora mandar fazer a limpeza do imóvel, cobrando-a do comprador, acrescida de uma taxa de administração de 10% (dez por cento). Fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas com qualquer tipo de material.

17ª) - O promitente comprador obriga-se a pagar através da firma VIVERE COMERCIAL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 52.899.564/0001-01 com sede à Rua Formosa, nº 51-12º andar, na Capital de São Paulo, neste ato representada pelos seus diretores DANTE CADDEO, portador do RG. nº 5.403.727 e do CIC. nº 857.305.808-00 e ARNALDO TALOCCHI, portador do RG. nº 2.914.067 e do CIC. nº 058.619.188-72, empresa autorizada a efetuar obras de melhoramentos e benfeitorias exigidas pela Prefeitura Municipal de Serra Negra, conforme Decreto nº de ../../.. e consistente em Implantação da malha viária, demarcação de quadras e lotes, rede de abastecimento de água, colocação de guias e sarjetas, caçalho, sistema de escoamento de águas pluviais e rede de energia elétrica, nas seguintes condições:-

Os custos para a realização dos serviços de Infra Estrutura Básica, serão suportados proporcionalmente pelo COMPRADOR e pagos diretamente à empresa autorizada, a quem fica assegurado o direito de repassar, sub-empregar a terceiros parte dos serviços.

Pelos serviços supra mencionados, o COMPRADOR pagará à CONTRATADA o seu custo pelo sistema comunitário, cujos valores serão representados por Notas Promissórias ou Carnets emitidos pelo mesmo a favor da CONTRATADA.

A CONTRATADA fica estabelecido um prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a realização das obras de Infra Estrutura Básica.

Além das obras de infra estrutura básica o promitente COMPRADOR autoriza desde já a CONTRATADA a executar obras de pavimentação asfáltica ou similar, cujos custos serão suportados proporcionalmente pelo COMPRADOR no período de execução das obras, na proporção de testada do seu lote.

O não pagamento dessas benfeitorias, a CONTRATADA poderá recorrer aos meios judiciais, para o respectivo reembolso, ficando o COMPRADOR sujeito aos juros, correção monetária, custas e honorários advocatícios.

18ª) O COMPRADOR obriga-se a notificar, por escrito, no prazo de 05 (cinco) dias à VENDEDORA e à CONTRATADA na hipótese de mudança de domicílio.

19ª) O presente contrato é celebrado em caráter essencialmente irrevogável e irretroatável, obrigando-se as partes contratantes, bem como seus herdeiros ou sucessores, ficando assegurado ao comprador, após o pagamento integral do preço, o direito à adjudicação compulsória do imóvel.

367

.../

20ª) - Fica eleito o fôro da Comarca de Serra Negra com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que se ja, para serem dirimidas quaisquer questões oriundas do presente contrato.

21ª) - Os casos omissos serão resolvidos pela legislação vigente do País.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em três (03) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas abaixo, maiores e capazes, aqui domiciliadas e residentes.

Serra Negra, de de 1.9 .

VENDEDORA

COMPRADOR

-VIVERE COMERCIAL CONSTRUTORA E INCORP.LTDA-

Testemunhas:

1. _____

2. _____

