

Loteamento Recanto Querência

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

RECANTO QUERÊNCIA

LOTE Nº \_\_\_\_\_

QUADRA Nº \_\_\_\_\_

Compromisso particular de compra e venda que fazem entre si, de um lado como compromitentes vendedores, Da. Maria Aparecida Ferreira Troyano e s/ marido Hermogenes Troyano CPF 024102658; Luiz Afonso Braga Ferreira CPF 006632478 e s/ mulher DA. Maria Elisa Camara Lopes Ferreira CPF 010687768; Ronaldo Braga Ferreira CPF 206820188 e s/ mulher DA. Eri na Fontana Ferreira; Claudio Braga Ribeiro Ferreira CPF 014843708 e s/ mulher Da. Terezinha de Jesus Loureiro Ferreira CPF 539286798, e, Da. - Maria Catharina Braga Ferreira Weiner CPF 425829898 es/ marido Jean Weiner CPF 039322818, todos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em S. Paulo, com endereço comercial à R. Wenceslau Braz, 16, - 19º and. Cj. 102, devidamente representados por sue procurador, sr. Hermogenes Troyano, conforme instrumento de mandato lavrado nas notas do - 1º Tabelião, aqui simplesmente donominados VENDEDORES, e, de outro lado como compromissário comprador, o sr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ CPF  
aqui simplesmente donominado COMPRADOR, sob as cláusulas e condições seguintes; que reciprocamente aceitam, outorgam e se obrigam a cumprir, - por si, herdeiros e sucessores, a saber:

1. - Os vendedores, a justo título, são senhora e legítimos proprietários da "Fazenda Boa Vista ou Mato Dentro", situada no Bairro das Posses, Município e Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, adquirida pelas transcrições ns. 5728, 5817 e 18.538 do Registro de Imóveis da mesma Comarca, devidamente cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob numero 41.0801401273, da qual foi desmembrada uma area que se encontra no perimetro urbano, contendo 44.160mts.2, objeto do Loteamento denominado "RECANTO QUERÊNCIA", devidamente inscrito sob numero de ordem \_\_\_\_\_ a fls. \_\_\_\_\_ do livro nº 8-C do Cartório competente de conformidade e nos termos do Decreto Lei Federal nº 58 de 10 de Dezembro de 1937 e demais disposições em vigor.-

2. - Os vendedores se comprometem a vender ao comprador o lote de terreno nº \_\_\_\_\_ da quadra \_\_\_\_\_, conforme planta anexa que o comprador declara conhecer e que faz parte integrante do presente contrato, de acordo com as seguintes medidas e confrontações: \_\_\_\_\_

3. - Ainda por este instrumento os Vendedores cedem ao Comprador o uso das dependências de uma praça de esportes com cerca de 3.000 m2 de área, assinalada genericamente na planta anexa a este, obrigando-se o comprador a conservá-la e a respeitar o regulamento existente.

4. - O preço certo e ajustado do imóvel aqui prometido à venda de Cr\$=== que o comprador se obriga a pagar aos vendedores da seguinte forma:===

1º - O comprador se obriga a pagar a taxa mensal de 5% (cinco por cento) sobre o salário mínimo vigente em Serra Negra para atender às despesas de manutenção da praça de esportes mencionada na cláusula -

2º - Os pagamentos das prestações e das taxas serão feitos na Rua Wenceslau Braz, 16, 10º and. cj. 102, São Paulo, no horário comercial.

3º - Mediante aviso prévio os Vendedores poderão alterar o local do pagamento das prestações e taxas.

4º - Somente depois de integralmente pago e preço estabelecido o Comprador terá direito à escritura definitiva, na qual constarão as obrigações decorrentes deste contrato.

5. - Sobre as prestações em atraso e sobre importâncias em débito o Comprador pagará juros de 12% (Doze por cento) ao ano, mais correção monetária calculada com base nos Índices Econômicos Nacionais da coluna 2 da Revista "Conjuntura Econômica".

único - Qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos será considerado mera tolerância dos Vendedores, sem prejuízo de qualquer cláusula deste contrato.

6. - Se o comprador deixar de cumprir qualquer das cláusulas e obrigações deste contrato, notadamente ao que se refere ao não pagamento de 3 (três) prestações consecutivas mencionadas na cláusula 4ª (quarta), incorrerá na rescisão do presente instrumento, perdendo a favor dos Vendedores todas as prestações que houver pagado, bem como todas as benfeitorias que porventura tiver levado a efeito sobre o terreno, sem direito de reclamar qualquer título, pretexto ou fundamento. Em consequência, fica facultado aos Vendedores o direito de se reintegrarem, desde logo na posse do terreno, segundo o disposto no artigo 506 do código Civil.

7. - O comprador entra desde já na posse precária do terreno prometido à venda, possuindo-o todavia, em nome dos Vendedores, com a facultade do primeiro fazer as benfeitorias que entender.

8. - É facultado ao comprador transferir a qualquer tempo os direitos e obrigações deste compromisso, devendo a cessão ser feita no escritório dos Vendedores. Para tanto é mister que o Comprador esteja em dia com o pagamento das respectivas prestações e taxas. Pela transferência os Vendedores cobrarão a quantia correspondente a um salário mínimo.

9. - Fica a cargo do Comprador todas as despesas decorrentes do presente compromisso, averbação do instrumento, impostos ou taxas que recaírem sobre o terreno compromissado e as de escritura definitiva, sisa, averbações e registro da aquisição. Deixando o comprador de pagar impostos ou taxas lançadas sobre o terreno ou de realizar exigência dos poderes públicos, as despesas correspondentes serão lançadas a débito do comprador, vencendo juros de 12% (doze por cento) mais correção monetária calculada com base nos Índices Econômicos Nacionais da coluna 2 da Revista "Conjuntura Econômica".

10.- O Comprador se obriga a conservar o terreno em estado de limpeza, facilitar o escoamento das águas e respeitar o alinhamento das ruas demarcadas; bem como fazer quaisquer obras e serviços exigidos pelos poderes públicos nas construções que o Comprador fizer sobre o terreno, deverão sempre ser observadas as prescrições da Prefeitura Municipal e outras repartições públicas.

11.- As construções serão exclusivamente residenciais, não sendo permitida a construção de hotel, colégio, clínica, hospital, estabelecimento industrial ou comercial, diversões, jogos de azar, bem assim como fazer obras que de qualquer forma, venham prejudicar lotes vizinhos.

12.- O comprador não poderá construir no lote mais de uma casa de dois pavimentos e respectivas dependências, casa para caseiro, de forma que a área da projeção destas edificações não ultrapassem a 40% (quarenta por cento), da área total do lote.

1ª - A casa ficará recuada 4 metros no mínimo do alinhamento da rua ou ruas, e três metros, no mínimo, de quaisquer divisas do terreno.

2ª - Cada casa deverá ter reservatório para água de no mínimo 1.000 (MIL) litros.

13.- O comprador se obriga a permitir a passagem dos encanamentos de água e esgoto pelo lote, eo escoamento de águas pluviais, quando necessário.

Único - Se, a título provisório, se fizer necessário a ligação de redes elétricas de várias residências num mesmo medidor, a despesa de consumo de energia assinalada será rateada pelo número de usuários

- 14
- tendo em vista a impossibilidade de calculo do consumo de cada usuário.
- 14.- Se ocorrer diferença para mais ou para menos na metragem do terreno objeto deste compromisso, a diferença encontrada será compensada proporcionalmente, na base do preço da venda.
- 15.- É facultado ao Comprador, antecipar o pagamento das prestações mencionadas na cláusula 4ª sempre na ordem normal de vencimento.
- 16.- O comprador, em caso de mudança, obriga-se a fornecer aos Vendedores seu novo endereço.
- 17.- Após o pagamento da ultima prestação do preço ajustado para a compra e venda do terreno descrito e satisfeita todas as condições do presente compromisso, poderão os vendedores notificar o Comprador para vir receber a escritura em hora, dia e local previamente designados. A ausência ou recusa por parte do Comprador para o ato da escritura definitiva, importará em infração ao presente compromisso.
- 18.- Fica fixada a multa do 10% (DEZ POR CENTO) sobre o débito em aberto para o caso de intervenção judicial.
- 19.- Com renuncia de qualquer outro as partes escolhem e elegem o foro da Comarca de Serra Negra para todas e quaisquer ações ou atos judiciais ariundos deste compromisso.
- 20.- Os casos omissos neste instrumento e referentes às obrigações e direitos das partes contratantes serão regidos pelo Decreto-Lei nº 3079, de 15 de setembro de 1.938.

E por estarem de perfeito acordo assinam o contrato com as testemunhas abaixo, em duas vias de igual teor.

\_\_\_\_\_

p.p. Vendedores

\_\_\_\_\_

comprador

\_\_\_\_\_

test.

\_\_\_\_\_

test.