Loteamento Estância Santa Maria

LOTEAMENTO ESTÂNCIA SANTA MARIA

COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA

QUADRA..... ÁREA TOTAL.....

LOTE Nº..... VALOR.....

Pelo presente instrumento de compromisso particular de venda e compra, os abaixo assinados de um lado:

A - Como promitente vendedora, doravante designada simplesmente VENDEDORA, a firma ESTÂNCIA SANTA MARIA S/C LTDA. Empreendimentos Imobiliários, CGC. nº 45678505/001, empresa dedicada a incorporações imobiliárias, com sede no Bairro das Posses, s/nº Serra Negra, Estado de São Paulo, com contrato constituido e registrado sob nº 150, a fls. 83 no livro A-1 em data de 18 de Dezembro de 1.975 , aqui representada por seu bastante procurador, nos termos da procuração lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Serra Negra, no livro 39 a fls. 66, e arquivada no Registro de Imóveis local, a firma CEA-Construção , Engenharia e Administração Ltda., empresa com sede nesta cidade, a Rua Coronel Pedro Penteado nº 291, inscrita no Cadastro Geral dos Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 44847069/0001-20, com a consolidação de seus estatutos arquivada sob nº 694105/73 em sessão de 27 de Dezembro de 1.973 , na Junta Comercial deste Estado, doravante designada simplesmente PROCURADORA, esta, neste ato representado por seu representante legal Sr. _____ _____.

B - E de outro lado, como promitente (s) Comprador (es), doravante simplesmente designados COMPRADOR (ES) _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____

tem entre si e seus sucessores justo e contratado o seguinte:

1º - A VENDEDORA, proprietária de uma área de terreno situada no Bairro dos Francos deste município, contendo 101.765m^2, confrontando em sua integridade com Jacomo Castino, Iolanda Maria Silveira Rielli, A. Gaiolli e Cia. Ltda., novamente Iolanda Maria Silveira Rielli, Dr. Francisco Monreal e outros, separado por um carreador, João Carlos Bruschini Zelante, Luiz Rodrigues Fróes e outros, estes separados por uma estrada municipal, herdeiros de José Pedro Salomão e o loteamento Jardim Granja Denise; havida pela matricula nº 60 - R.1 do Livro nº 2 de Registro de Imóveis desta Comarca de Serra Negra, onde está localizado o loteamento denominado "ESTÂNCIA SANTA MARIA", também de sua propriedade - cujas plantas foram devidamente aprovadas pela Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra e encontra-se registrado sob número de ordem .....do livro nº 2 do Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca de Serra Negra; promete vender livre de qualquer ônus ao (s) promitente (s) comprador (es) e este (s) se obriga (m) a comprar (em) o lote (s) de terreno nº ..... da quadra ... com as seguintes confrontações, áreas e caracteristicas:

2º - O preço de venda é de Cr$.....
(.....) do qual foi pago neste ato a importância de Cr$.....
(.....)
que a "Vendedora" declara que recebe e dá quitação.
O restante do preço combinado será pago nas seguintes condições:.....

_____

_____

_____.

_____

A primeira das referidas prestações vencerá no dia.....
(.....) de .....

3º - O (s) comprador (es) se obriga (am) a pagar todas as quantias estipuladas na cláusula anterior no escritório da PROCURADORA, situado a Rua Coronel Pedro Penteado nº 291 neste município, ou no endereço que a mesma indicar por escrito ao (s) comprador (es) ou por cobrança bancária;

4º - Não paga qualquer prestação no seu vencimento, a "VENDEDORA" reserva-se o direito de, por mera liberalidade receber do (s) comprador (es) as prestações contratadas em atraso, dele (s) cobrando porém juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor de cada prestação atrasada, além da multa de 10% sobre o montante do débito em atraso.

5º - O não pagamento de 3 (três) prestações consecutivas, acarretará de pleno direito a rescisão do presente contrato, perdendo o "COMPRADOR" (ES) a favor da "VENDEDORA" as prestações pagas e, bem assim, quaisquer benfeitorias e edificações realizadas no lote compromissado, sem direito a qualquer indenização ou retenção pelas mesmas, seja a que título for e independentemente de qualquer interpelação ou aviso. Neste caso, fica desde já autorizada a "VENDEDORA" a dispor livremente do lote objeto deste instrumento, sem outras formalidades legais, considerando-se o atraso de mais de 3 (três) prestações mensais e consecutivas como desistência, por parte do (s) comprador (es), da presente transação e manifesta renúncia ao compromisso.

6º - A falta de pagamento de qualquer obrigação pecuniária, com exceção das prestações citadas no parágrafo anterior ou o não cumprimento de quaisquer cláusulas deste compromisso, - assim como a inobservância de qualquer das servidões que recairem sobre o lote ou lotes ora compromissados, importará na rescisão deste contrato e será processada de acordo com o disposto no artigo 14 e seus parágrafos, do Decreto nº 3079, de 15 de setembro de 1938 e legislação complementar.

A Vendendora poderá, no entanto, na falta de pagamento de qualquer prestação ou obrigação pecuniária, a seu critério exclusivo, deixar de promover a rescisão do presente compromisso e, então, exigir do (s) comprador (es) por via executiva, tudo que lhe for devido, acrescido da multa de 10% sobre o débito.

7º -Rescindido este compromisso, por força do disposto na cláusula anterior ou por qualquer outro motivo legal ou convencional, por culpa do (s) comprador (es), perderá (ão) este (s) em favor da Vendedora o que já houver (em) pago por conta do preço e todas as benfeitorias feitas no terreno sem direito a qualquer indenização, restituição ou retenção, devolvendo o lote supra descrito à Vendedora, e, no caso de procedimento judicial para restituição do terreno, incorrerá (ão) o (s) Comprador (s) na multa de 10% sobre o valor do seu débito.

8º -A Vendedora não é obrigada a receber qualquer importância em débito sem que o (s) Comprador (es) ponha (m) em dia todos os pagamentos devidos, e qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos neste contrato deverá ser considerado como uma mera liberalidade feita pela Vendedora ao (s) Comprador (es), sem efeito algum sobre a vigência ou validade de qualquer cláusula deste contrato, nunca importando em novação ou alteração dele.

9º -A partir desta data todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer origem ou natureza, bem como quaisquer novos encargos que forem criados pelos órgãos públicos, serão de responsabilidade exclusiva do (s) Comprador (es) ou sucessores a qualquer título e deverão ser pagos pontualmente às repartições arrecadadoras competentes. Não o fazendo, a Vendedora poderá efetuar ditos pagamentos e cobrar a despesa do (s) Comprador (es), acrescida de 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração, juntamente com a primeira prestação que se vencer, ou, se preferir, promover a rescisão do presente contrato, nos termos das cláusulas 6a. e 7a.

10º- Fica (m) o (s) Comprador (es) obrigado (s) a atender imediatamente a todas as intimações e exigências dos poderes competentes, conservando sempre limpo o terreno.

No caso de não executar (em) o (s) Comprador (es) quaisquer obras ou serviços que forem exigidos pela Prefeitura Municipal, Serviço Sanitário ou qualquer autoridade, a Vendedora poderá fazê-lo ou mandar fazê-los se assim entender necessário, e, neste caso, cobrará do (s) Comprador (es) o seu custo acrescido de 20% (vinte por cento) a título de administração. As contas de tais despesas serão consideradas líquidas e certas e as importâncias respectivas devidas e pagáveis pelo (s) Comprador (es) à Vendedora juntamente com a primeira prestação seguinte à sua apresentação ao (s) Comprador (es). O não pagamento deste reembolso será causa de rescisão deste contrato nos termos das cláusulas 6a. e 7a. Se os marcos implantados no terreno objeto deste instrumento forem destruídos pelo tempo ou por terceiros o (s) Comprador (es) promoverá (ão) a sua recolocação por pessoa habilitada correndo todas as despesas por sua conta exclusiva.

11º-A escritura definitiva somente poderá ser solicitada e outorgada ao (s) Comprador (es) depois de pago integralmente o preço ajustado e cumpridas todas as condições estabelecidas neste contrato e mediante a exibição pelo Comprador (es) dos comprovantes de quitação de impostos, taxas e emolumentos de qualquer espécie, federais, estaduais, e municipais, que recaiam ou vierem recair sobre o terreno e acessórios, fornecendo a Vendedora as respectivas certidões negativas. Todas as despesas com a escritura e com o presente contrato, selos, siza, certidões, registros, etc., que incidam ou vierem a incidir sobre o terreno ou esta transação imobiliária, e seus acrescimos, tanto os ora existentes, como os que vierem por ventura a serem criados e ainda, ao acréscimo que vier a ser cobrado desse imposto decorrentes de qualquer revisão do mesmo, ainda que a cobrança e respectivo pagamento dos mesmos deva ser efetuado em nome e/ por conta da Vendedora, e isso, porque tais pagamentos já são expressamente previstos neste ato, fazendo, por conseguinte, parte integrante do preço do terreno e que foi abatido do valor da transação, ficando em mãos do (s) Comprador (es) para sua satisfação na ocasião devida, condição e obrigação esta que foi livre expressamente aceita pelo Comprador como condição expressa que é deste contrato, o qual assim ficará rescindido de pleno direito, caso o Comprador se recuse a pagar qualquer uma das obrigações aqui previstas.

12º - O (s) Comprador (es) entra (m) desde já na posse precária do lote compromissado, podendo construir benfeitorias sob sua responsabilidade respeitadas as restrições deste instrumento e as posturas das autoridades competentes. Essa posse de natureza provisória, cessará sem direito do (s) Comprador (es) aos interditos, desde que por qualquer motivo o compromisso se resolva por infração das obrigações aqui contraídas ou por disposição de lei, sendo exigida a restituição dessa posse por ação própria, cabendo ao (s) Comprador (es) o pagamento das despesas que ocorrerem, além dos honorários de advogado;

13º - As obras e construções que forem executadas no terreno objeto do presente compromisso sujeitam-se a integral obediência as servidões instituídas no plano de loteamento e descritas no memorial depositado para a inscrição referida na cláusula 1a. deste compromisso, plano esse que o (s) COMPRADOR (ES) declara (m) conhecer integralmente. Da escritura definitiva constarão essas menções como parte integrante da mesma.

§ 1º- Todas e quaisquer benfeitorias, obras ou construções que fizer (em) o (s) COMPRADOR (ES) no (s) lote (s) compromissado (s) deverão ser previamente aprovadas pela Vendedora obdecendo estritamente as leis e regulamentos em vigor.

§ 2º- As construções, feitas no lote compromissado, deverão destinar-se exclusivamente para fins residenciais, sendo absolutamente vedada a edificação de barracões, casas de barro, estruturas comerciais ou indústriais, sendo consideradas exceções ÚNICAS: as construções necessárias para o ABASTECIMENTO DE ÁGUA, e as áreas destinadas a construção de sistema de recreio conforme planta de aprovação do loteamento.

§ 3º- As construções residenciais executadas nos lotes deverão ter como área mínima construída 100m^2 sem considerar garagens, quartos de empregada, lavanderia, etc., quando isoladas do prédio principal.

§ 4º- As construções deverão obedecer aos seguintes recuos mínimos: 4,00 (quatro) metros do alinhamento da rua ou ruas; 2,00- (dois) metros das demais divisas do lote.

§ 5º- O escoamento das águas pluviais, provenientes dos lotes vi

zinhos, quando a topografia do local exigir, será feito através do lote comprometido, por uma das faixas laterais do recuo.

§ 6º- A captação do esgoto e águas servidas se não existir rede pública de captação, deverá ser obrigatoriamente através de fossa séptica, com a parte líquida lançada em poço absorvente e cujas capacidades deverão ser adequadas.

§ 7º- Os lotes cuja quota de nível de esgoto não atingirem a cota de nível da rede de esgotos a ser projetada futuramente pela Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra ou por órgão do poder público, poderão usar as faixas de recuos laterais dos lotes vizinhos, para passagem de sua rede de esgoto até atingirem a rede coletora de esgotos do Poder Público.

§ 8º- O (s) Comprador (es)fica(m) obrigado (s) a cercar o (s) lote (s) comprado (s) no prazo de 90 (noventa) dias após assinatura do presente compromisso.

14º - Se a Vendedora for multada ou citada para qualquer ação judicial ou processo administrativo, em virtude de ato, omissão, obra ou construção do (s) Comprador (es), ficará (ão) este (s) responsável (eis) pelas despesas que ela houver de fazer por causa disto as quais serão cobradas com acréscimo de 20% (vinte por cento), pela forma referida na cláusula nona.

15º - Se por ocasião da medição e demarcação do lote for verificada uma diferença de dimensões e de área, de mais de 5% das mencionadas neste contrato, será ela compensada em dinheiro na base do preço à parte prejudicada.

16º - Poderá (ão) o Comprador (es), com a anuência expressa da Vendedora transferir os direitos e obrigações deste compromisso particular, desde que esteja (m) em dia com todos os pagamentos e, que hajam sido observadas as cláusulas contratuais e mediante a apresentação das certidões negativas de impostos sobre o terreno.

Em cada transferência a Vendedora cobrará do cedente através de sua representante legal a EMPREITEIRA uma taxa de 3 (três) vezes o maior salário mínimo vigente na ocasião na Capital do Estado de São Paulo, devendo ser obrigatoriamente fornecida pela Vendedora a minuta do contrato de cessão ou transferência deste contrato.

Essas despesas serão cobradas a título de expediente para a mencionada transferência.

17º - Obriga (m)-se, ainda, o (s) Comprador (es) a contribuir (em) com a quota que lhe (s) couber referente a execução ou conservação de melhoramentos públicos ou particulares, tais como: água, luz, esgoto, conservação de ruas, guias e sarjetas, calçamento ou asfalto, quota essa a ser paga à VENDEDORA ou seu representante legal, ou à Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra, ou ao órgão público competente no caso.

§ 1º- Quando esses serviços forem executados pela Vendedora, o custo correspondente será rateado entre os proprietários dos lotes beneficiados com os melhoramentos recebidos em partes - iguais pelo número de lotes beneficiados, acrescido de 10% (dez por cento) de taxa de administração.

§ 2º- Não serão cobrados do (s) Comprador (es), na forma do parágrafo primeiro desta cláusula, os custos de execução, se realizadas as expensas da Vendedora, das seguintes benfeitorias: abertura de ruas do loteamento, arborização das ruas com plantas ornamentais e demarcação dos lotes com marcos de madeira. Serão cobrados semestralmente do (s) Comprador (es) pela Vendedora taxa de conservação destas benfeitorias com valor fixo de 1/2 (meio) salário mínimo vigente para o Estado de São Paulo por um prazo de cinco anos.

§ 3º- As quotas e taxas referidas nesta cláusula e seus parágrafos serão consideradas líquidas e certas e as importâncias respectivas devidas epagáveis pelo (s) Comprador (es) em três parcelas iguais, mensais, sucessivas e consecutivas, vencendo a primeira 30 (trinta) dias após a apresentação da conta pela VENDEDORA ou sua representante legal.

§ 4º- É vedado o fornecimento de energia elétrica e água obtida das respectivas redes do loteamento a terceiros por parte dos compradores e sucessores.

18º - O (s) Comprador (es) obriga (m)-se a comunicar por escrito a VENDEDORA qualquer mudança no seu endereço acima declarado o qual valerá e produzirá os efeitos legais, enquanto não for feita a notificação de mudança.

19º - Este compromisso é feito em caráter irretratável, irrevogável e irrescindível, obrigando não só a nós Vendedora e Comprador (es), bem como a nossos herdeiros e sucessores, - salvo no caso do não cumprimento das cláusulas deste contrato, principalmente na falta do pagamento do preço ajustado.

20º - Para qualquer questão judicial que por ventura surgir em virtude do presente, elegem as partes contratantes, desde - já, por comum acordo o foro da Comarca de Serra Negra. Com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado - que seja.

E por estarem de perfeito acordo, assinam o presente contrato com as testemunhas abaixo, em duas vias de igual teor, pagando os selos devidos na forma de legislação vigente.

Serra Negra,....de.....de 19

_____

_____

_____

_____

_____

_____

TESTEMUNHAS:

_____

_____

Felicia G. Lambellini

CEA/04/76.