

*"loteamento jardim gustavo"*

# JARDIM GUSTAVO

ESTÂNCIA DE SERRA NEGRA

CONTRATO N.<sup>o</sup> \_\_\_\_\_

## Contrato de Compromisso de Venda e Compra

Nome do comprador \_\_\_\_\_

Residência \_\_\_\_\_

Lote N.<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ Valor . . . . Cr\$ . . . .

Quadra \_\_\_\_\_ Entrada inicial Cr\$ . . . .

Intercaladas \_\_\_\_\_

Área ms<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ Prestações de Cr\$ . . . .

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Por este instrumento particular de compromisso de venda e compra, os infra-assinados, de um lado como Compromitentes-Vendedores ALFREDO PEDRO SALOMÃO, portador da Carteira de Identidade RG. n.º 3.758.667 e do CIC n.º 035856118 e sua mulher, a qual é sua dependente dona AUREA STENGHEL SALOMÃO, portadora da Carteira de Identidade RG. n.º 3.767.007, brasileiros, agricultores residentes e domiciliados nesta cidade, e de outro lado, como Compromissário(s) Comprador(es):

tem entre si justo e contrato o seguinte:

1) — Os Compromitentes-Vendedores são senhores e legítimos possuidores de uma gleba terra, livre e desembaraçada de qualquer ônus, Hipotecas, dívidas fiscais, destacada da maior área Fazenda São Pedro, em Serra Negra, Estado de São Paulo, havido por divisão amigável, conforme título aquisitivo devidamente transscrito sob n.º 3.286, no Registro de Imóveis de Serra Negra, e se comprometem a venderem ao(s) Compromissário(s) Comprador(es) o(s) lote(s) de terreno sob n.º

Quadra: \_\_\_\_\_, constante do imóvel denominado "JARDIM GUSTAVO", devidamente inscrito no Registro de Imóveis de Serra Negra, Estado de São Paulo, sob o n.º \_\_\_\_\_, pag. n.º \_\_\_\_\_ nos termos do decreto 58, de 10 de dezembro de 1937. O(s) lote(s) de terreno(s) aludido(s), objeto deste compromisso, está(ão) localizado(s), de acordo com o projeto de Arruamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra, Estado de São Paulo, sob n.º 1.640/74, datado de 13/12/74, para local especificamente, e tem a área de \_\_\_\_\_ metros quadrados, a saber: \_\_\_\_\_

2) — O preço do terreno comprometido à venda é de Cr\$ \_\_\_\_\_

que o(s) Compromissário(s) Comprador(es) se obriga(m) a pagar(em), nas seguintes condições: Cr\$ \_\_\_\_\_

neste ato, que os Compromitentes Vendedores receberam em moeda corrente, conferiram e acharam exato, dando plena e geral quitação da importância já recebida, e o restante, ou seja Cr\$ \_\_\_\_\_

pagáveis em \_\_\_\_\_ ( ) prestações de Cr\$ \_\_\_\_\_

vencíveis mensais e sucessivas sem interrupção até seu término, perfazendo-se, assim, o total de presente contrato, ficando ainda, por conta do(s) Compromissário(s) Comprador(es) a taxa de cobrança que será acrescida junto às respectivas prestações, que deverão ser pagas mediante Depósitos Bancários, no Banco \_\_\_\_\_ Agência de \_\_\_\_\_,

ou onde os Compromitentes Vendedores indicarem posteriormente, até o dia \_\_\_\_\_ ( ) de cada mês, a partir de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ e as demais em igual data de cada mês subsequente, sem juros. As importâncias não pagas no vencimento vencerão juros de 1% (um por cento) ao mês.

3) — Os Compromitentes Vendedores executarão o Plano de Loteamento constante do Memorial Descritivo aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra e apresentado ao Registro, na forma do dispositivo na alínia "C", do inciso "1.", do artigo 1º, do decreto-lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937.

4) — Fica estabelecido por força do presente contrato, que os Compromitentes Vendedores se obligam nos termos da Lei Municipal n.º 568/69, a executarem as benfeitorias de:

no prazo estabelecido na vigência do presente contrato.

5) — Fica estabelecido também, que outras quaisquer benfeitorias, com exclusão das mencionadas, ou mesmo que a Prefeitura Municipal de Serra Negra venha a exigir dos Compromitentes Vendedores, será(ão) comunicado(s) ao(s) Compromissário(s) Comprador(es) com a devida antecedência, a parte proporcionalmente a sua quota-partida devida, no rateio de despesas desses serviços. O(s) Compromissário(s) Comprador(es) se obriga(m) a resgatar(em) pelos meios usuais de pagamento "Depósitos Bancários", de prestações que se obriga(m) desde já à liquidação que lhe foi(ram) compromissado(s). Ficando aqui contratado que, não poderá ultrapassar o prazo de vinte e quatro meses, conforme combinado, para pagamento das prestações das benfeitorias executadas pelos Compromitentes Vendedores.

#### 6) — CLAUSULAS ESPECIAIS

O(s) Compromissário(s) Comprador(es) está(ão) de pleno acordo com o presente contrato e sob qualquer forma ou pretexto se obriga(m) a não transgredir o Código de Obras da Prefeitura Municipal de Serra Negra, bem como se compromete(m) ainda:

- a) — Não poderá(ão) construir(em) prédios dependências, sem contudo ter a construção principal.
- b) — Fica estabelecido que o mínimo permitido para construção será de 100 (cem) metros quadrados.
- c) — O muro e demais divisas e confrontações serão construídos de alvenaria ou similar, não sendo permitido cercas ou construções precárias.
- d) — Todas as construções deverão ter recuo de 4 (quatro) metros para as avenidas e ruas.
- e) — Tôdas as plantas para construção deverão ter aprovação prévia da Prefeitura Municipal de Serra Negra, através do Código de Obras.
- f) — Fica estabelecido, ainda, que o(s) Compromissário(s) Comprador(es) se compromete(m) a não iniciar(em) qualquer construção, sem ter o "visto" dos Compromitentes Vendedores.
- g) — O(s) lote(s) constante(s) no presente compromisso, não poderá(ão) ser SUBDIVIDIDO(S), e, só será permitido a construção de apenas, UMA SO' CASA, para fins EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL.

7) — Se o(s) Compromissário(s) Comprador(es) deixar(em) de cumprir(em) qualquer das cláusulas e obrigações deste contrato, principalmente a que se refere a falta de 3 (três) prestações (Depósitos Bancários) consecutivas previstas na cláusula 2.<sup>a</sup> (segunda), depois de constituída em mora, na forma do disposto no artigo 14, do decreto-lei n.º 3079, de 15 de setembro de 1938, incorrerá(ão) na RESCISÃO DO PRESENTE CONTRATO, perdendo a favor dos Compromitentes Vendedores todas as prestações (Depósitos Bancários) que houver(em) pago, bem como todas as benfeitorias que, porventura, tiver(em) efetuado no(s) terreno(s), sem direito de reclamar(em) qualquer indenização, sob qualquer pretexto ou fundamento, ficando facultado aos Compromitentes Vendedores imitarem-se desde logo na posse do(s) terreno(s), na conformidade do disposto no artigo 506 do C. Civil e decreto-lei Suplementar n.º 745, de 7 de agosto de 1969.

8) — O(s) Compromissário(s) Comprador(es) entra(m) já na posse do imóvel aqui comprometido a venda, possuindo-o entretanto, em nome dos Compromitentes Vendedores, sendo-lhe(s) facultado fazer no mesmo as benfeitorias que entender(em), revertendo-se estas em favor dos Compromitentes Vendedores, no caso de RESCISÃO PREVISTA PELA CLÁUSULA 7.<sup>a</sup> (sétima).

9) — Todas as taxas, obrigações e impostos que recaem ou venham a recair sobre o(s) terreno(s) ora compromissado(s), a partir da presente data, será(ão) exclusivo(s) do(s) Compromissário(s) Comprador(es) que se obriga(m) a solve-lo(s) em tempo oportuno, nas repartições fiscais, bem como todo e qualquer imposto que venha a ser criado em nome dos Compromitentes Vendedores.

10) — E facultado ao(s) Compromissário(s) Comprador(es) a transferir(em) a qualquer tempo, todos os direitos e obrigações constantes deste contrato, desde que, de acordo com os Compromitentes Vendedores, o(s) cessionário(s) seja(m) pessoa(s) idônea(s) (a juiz dos Compromitentes Vendedores), e também que o(s) Compromissário(s) Comprador(es) esteja(m) em dia com o pagamento das prestações respectivas (Depósitos Bancários). Pela transferência, os Compromitentes Vendedores cobraram a base de 1 (um) salário mínimo vigente na região.

11) — Ficam a cargo exclusivo do(s) Compromissário(s) Comprador(es) todas as despesas decorrentes do presente contrato, imposto e taxas que recaírem sobre o(s) terreno(s) compromissado à venda e as de escritura definitiva, inclusive sisa e registro. No caso dos Compromitentes Vendedores, por falta do(s) Compromissário(s) Comprador(es), pagarem impostos sobre o(s) terreno(s) ou realizar trabalhos exigidos pelos poderes públicos, serão as despesas correspondentes debitadas na conta do(s) Compromissário(s) Comprador(es), vencendo-se juros de 12% (doze) ao ano até a sua liquidação.

12) — Na hipótese de se verificar a diferença para mais ou para menos na metragem do(s) terreno(s) aqui compromissado(s) à venda, a diferença havida será compensada proporcionalmente na base do preço de venda.

13) — O(s) Compromissário(s) Comprador(es) se obriga(m) a conservar(em) o(s) terreno(s) em perfeito estado de limpeza e facilitar o escoamento das águas, caso tenha.

14) Depois de comprovado e efetuado o pagamento do (Depósito Bancário) e satisfeitas todas as condições do presente contrato, ou ainda, quando o(s) Compromissário(s) Comprador(es) oferecer(em) mais garantias sobre o saldo devedor existente, poderão os Compromitentes Vendedores notificarem o(s) Compromissário(s) Comprador(es) para vir(em) receber(em) a Escritura Definitiva, em dia, hora e local, previamente designados.

15) O(s) Compromissário(s) Comprador(es) se obriga(m) a dar aviso aos Compromitentes Vendedores, no caso de mudança de residência ou de local para possíveis acertos.

16) É facultado ao(s) Compromissário(s) Comprador(es) antecipar(em) o pagamento das prestações (Depósitos Bancários) a que se obriga(m) na cláusula 2.<sup>a</sup> (segunda).

17) O resente contrato obriga em todos os seus termos, cláusulas e condições, não só os Contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores.

18) Fica fixada a multa de 10% (dez) sobre o débito em aberto, para o caso de intervenção judicial. Os pagamentos em atraso, também vencerão juros de 12% (doze) ao ano, a contar da data de seus vencimentos, sem juízo do direito de RESCISÃO que assiste aos Compromitentes Vendedores.

19) Para todos os efeitos de direito, decorrentes do presente contrato, fica eleito o foro da Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, desistindo as partes de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

20) No presente contrato, os Compromitentes Vendedores afirmam, sob as penas da lei, que não são e nunca foram empregadores, não se encontram incursos no art. 25, do Decreto-lei n.<sup>o</sup> 66/66, que nada devem ao I.N.P.S. bem como não são contribuintes do Funrural.

21) Para todos os efeitos de direitos decorrentes do presente contrato, os casos omissos referentes às obrigações e direitos das partes contratantes serão regidos pelo Decreto-lei n.<sup>o</sup> 58, de 10 de dezembro de 1937 e sua regulamentação, Decreto-lei n.<sup>o</sup> 3.079, de 15 de setembro de 1938 e demais disposições em vigor.

E por acharem de perfeito acordo, assinam o presente contrato, em \_\_\_\_\_ vias, de igual teor e forma que, após legalizadas nos dispositivos da lei em vigência, ficará uma via para cada uma das partes contratantes, para que se produza os efeitos legais,

Serra Negra, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

de 197

FESTEMUNHAS: