

COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA

Quadra	Area 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 "CONSTRUTORA LIMASIL LTDA.", com o CGC.49593098/0001-27, e Inscrição Estadual nº 662006718, com sede à Rua Padre João Batista Lavello nº 13, em Serra Negra, Estado de São Paulo, com contrato constituido e registrado na Junta Comercial do Est.de São Paulo, sob nº 35200079343 em sessão de 15/agosto/1.978, neste ato representada pelo seu diretor ANTONIO APARECIDO DE LIMA, brasileiro, casado, CPF.240.127.188-00, RG.5.334.194, comerciante, residente à Rua Campos Salles 134-Serra Negra=SP=;

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

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

1º)- A VENDEDORA proprietaria de uma area de terreno situada no Bairro dos Cunhas, deste municipio, contendo 22.420,00 mts2,confrontando - em sua integridade com Antonio Fazolim, Humberto Angeli, Jose Caruso e outros,Dr.Jorge Antonio Jose e outros,havida pelas matriculas nºs.4.822 e 4.823 livro 02, e unificadas em um so todo na matricula nº 6042 do Registro de Imoveis e Anexos desta comarca de Serra Negra, onde está localizado o loteamento denominado "LOTEAMENTO JARDIM SOL NASCENTE", de sua propriedade devidamente registrado sob nº R2/6042, promete vender livre de quaisquer onus ao(s) promitente(s) comprador(es) e este se obriga(m) a comprar(em) o lote(s) de terreno nº _____ da quadra _____ com as seguintes confrontações, areas e características:-

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(m) a pagar todas as quantias/ estipuladas na clausula anterior no escritório da CONSTRUTORA LIMASIL LTDA, situada à Rua Pde. João Batista Lavello, 13, neste município, ou no endereço que a mesma indicar / por escrito ao(s) COMPRADOR(ES) ou por cobrança bancaria;
- 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% (hum por cento) ao mês sobre o valor de cada prestação atrasada, além/ da multa de 10% (deis por cento) sobre o montante do débito em atraso.
- 5º)- O não pagamento de 3 (treis) 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 titulo 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 3 (treis) 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 executo exceção das prestações citadas no paragrafo 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 comprometidos, importará na rescisão deste contrato e será processada de acôrdo com as disposições constantes na Lei federal/ 6766 de 19/12/1979. A VENDEDORA 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 na multa de 10% (deis por cento) sobre o débito.

7º)- Rescindindo 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 a todas as benfeitorias feitas no terreno sem direito a qualquer indenização, restituição ou retenção, / devolvendo o lote supra descrito à VENDEDORA sem qualquer / interpelação judicial.

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, se-

rão de responsabilidade exclusiva do(s) COMPRADOR(ES) ou seus sucessores a qualquer título e deverão ser pagos pontualmente as 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.

10ª)- 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, / serviços sanitários ou qualquer autoridade, a VENDEDORA, / poderá fazê-lo ou mandar fazê-los se assim entender nes- / cessário e neste caso, cobrará do(s) COMPRADOR(ES) o seu / custo acrescido de 20% (vinte por cento) a título de admi- / nistração.

As contas de tais despesas serão consideradas liquidas e / certas e as importâncias respectivas devidas e pagáveis / pelo(s) COMPRADOR(ES) à VENDEDORA juntamente com a primei- / ra 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 fo- / rem destruídos pelo tempo ou por terceiros o(s) COMPRADOR / (ES) promoverá(ão) a sua recolocação por pessoas habilita- / das correndo todas as despesas por sua conta exclusiva.

11ª)- A escritura definitiva sómente poderá ser solicitada e ou- / torgada ao(s) COMPRADOR(ES) depois de pago integralmente / o preço ajustado e cumpridas todas as condições estabele- / cidas neste contrato e mediante a exibição pelo(s) COMPRA / DOR(ES) dos comprovantes de quitação de impostos, taxas e / emolumentos de qualquer espécie, federais, estaduais e mu- / nicipais, que recaiam ou vierem a recair sobre o terreno / e acessórios, fornecendo à VENDEDORA as respectivas certi- / dões negativas.

Fica de inteira responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES) 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 acréscimos, 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.

12ª)-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 rescinda 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 advogados;

13ª)-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.

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

§2ª)-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 industriais, sendo consideradas / exceções UNICAS; as construções necessárias para "ABASTECIMENTO DE AGUA" e as áreas destinadas a construção de sis-

tema de recreio conforme planta de aprovação do loteamento.

- §3º)-As construções residenciais executadas nos lotes deverão / ter como área mínima construída 100m² sem considerar garagens, quartos de empregada, lavanderia, etc., quando isoladas do prédio principal.
- §4º)-As construções deverão obedecer as normas e recuos estabelecidas pela Lei municipal em vigor.
- §5º)-O escoamento de águas Pluviais, provenientes dos lotes vizinhos, quando a topografia do local exigir, será feito através do lote comprometido pela faixa lateral do recuo.
- §6º)-Os lotes cuja cota de nível de esgoto não atingirem a cota de nível da rede de esgotos a ser projetada futuramente pela Prefeitura Municipal da Estancia de Serra Negra, ou por Orgão do poder Publico, poderão usar as faixas dos recuos laterais dos lotes atingirem a rede coletora de esgotos do Poder Publico.
- 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) ficara(ão) estes responsável(eis) pelas despesas que ela houver de fazer por causa disto as quais serão cobradas com acrescimo de / 20% (vinte por cento), pela forma referida na clausula nona.
- 15º)-Se por acasião da medição e demarcação do lote for verificada uma diferença de dimensões e de area, de mais de 5% / das mencionadas neste contrato, será ela compensada em dinheiro na base do preço desse contrato a parte prejudicada.
- 16º)-Podera(ão) o(s) COMPRADOR(ES) com anuência expressa da VENDEDORA transferir os direitos e obrigações deste compromisso particular, desde que estejam em dia com todos os pagamentos e que hajam sido observadas as clausulas contratuais e mediante a apresentação das certidões negativas de imposto sobre o terreno. Em cada transferencia a VENDEDORA cobra do cedente uma taxa de 3 (treis) vezes maior salario minimo vigente na ocasião na capital do Estado de São Paulo, devendo ser obrigatoriamente fornecida pela VENDEDORA a minuta do contrato de cessão ou transferencia deste contrato. Essas despesas serão cobradas a titulo de expediente para a mencionada transferencia.
- 17º)-Todas as despesas referentes a execução dos melhoramentos:- Abertura de rua, demarcação dos lotes com marcos de madeira, água, luz, esgotos, guias e sargetas, galerias de águas / pluviais, exclusive calçamento ou asfalto, ficam de inteira responsabilidade da VENDEDORA, não podendo a mesma cobrar qualquer importância com referencia aos melhoramentos acima mencionados do ora COMPRADOR(ES).
- § 1º)-A VENDEDORA tem o prazo de 2 (dois) anos para execução dos melhoramentos mencionados na clausula acima.
- § 2º)-O COMPRADOR(ES) se obriga(m) a pagar(em) semestralmente a VENDEDORA a taxa de conservação das benfeitorias desta clausulas no valor fixo de 1/2 (meio) salario minimo vigente / Estado de São Paulo por um prazo de 3 (treis) anos. /

§ 3º- É vedado o fornecimento de energia elétrica e água ~~obtida~~ das respectivas redes do loteamento a terceiros por parte dos compradores e sucessores.

18º)- Obriga-se o COMPRADOR(ES) a contribuir com a cota que lhe couber referente a execução ou conservação do melhoramento; calçamento ou asfalto, cota essa a ser paga a VENDEDORA ou a Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra, / ou 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 tais melhoramentos, acrescido / de 10% (deis por cento) de taxa de administração.

19º)- 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.

20º)- Este compromisso é feito em caráter irrevogável, irrevogável e irrevogável, 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.

21º)- A VENDEDORA assume o compromisso de:

a)- Transferir mediante escritura pública de doação, sem / qualquer ônus para o município, a propriedade das áreas / indicadas no projeto como área verde e de recreio ou lazer, área institucional, área reservada à caixa d'água e / destinada a perfuração de poço semi artesiano, num total / de 2.685,65 m². (dois mil seiscentos e oitenta e cinco metros quadrados) e as áreas destinadas ao sistema viário / do loteamento num total de 5.716,82 m². (cinco mil setecentos e dezesseis e oitenta e dois metros quadrados) e isso tão logo registrado devidamente o loteamento.

b)- Executar à própria custa, dentro do prazo de 2 (dois) anos, a contar da aprovação do loteamento, as obras de redes de água, esgotos, energia elétrica, guias e sargetas, galerias pluviais e pavimentação asfáltica ou outro tipo / compatível para o local, de acordo com os projetos a serem apresentados à Prefeitura.

c)- Não outorgar qualquer escritura definitiva de lotes /

antes de concluídas as obras previstas na cláusula ~~2~~²³, antes de cumpridas as demais exigências impostas por lei ou assumidas neste Termo.

d)- Mencionar nas escrituras definitivas ou nos compromissos de venda e compra dos lotes, as condições de que os mesmos só poderão receber construções ou edificações, após executadas as obras de infra-estrutura prevista na cláusula 2, deste Termo.

§ Único - A prefeitura poderá aprovar projetos de construções ou edificações no Loteamento "Jardim Sol Nascente", / desde que na via pública em que localizar a construção, estejam implantados todos as obras assumidas neste Termo, assegurando ao adquirente comprador o pleno uso e gozo de todos os melhoramentos.

e)- Fazer constar das escrituras definitivas ou nos compromissos de venda e compra dos lotes, as restrições que eventualmente gravem os lotes, principalmente as faixas não edificáveis e a natureza residencial do loteamento.

22º)- Para qualquer questão judicial que por ventura surgir, em virtude do presente, elegem as partes contratantes, desde já, por comum acôrdo o Foro da Comarca de Serra Negra, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado/ que seja.

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

Serra Negra.....de.....de 1980



TESTEMUNHAS:-

