

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

VIA ..... NÚCLEO ..... VENDA N.º .....  
LOTE N.º ..... ÁREA: ..... Cr\$ .....

Pelo presente instrumento-particular de contrato de compromisso de compra e venda, de um lado, como comprometente... vendedor..., de ora em diante denominados simplesmente compromi-

tentes .....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

e de outro lado, como compromissário... comprador... de ora em diante denominado... simples-  
mente COMPROMISSÁRIO.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

têm entre si justo e contratado o seguinte:

1) — Os COMPROMITENTES Vendedores... senhores... e legitim. os ..... possuí-  
dor. es da Fazenda Chave Preta, contendo 215,74 hectares, ., situada no município de  
Serra Negra, ..... comarca de Serra Negra, ..... d'êste Estado, conforme trans-  
crição n.º 11.424, fls. 11 do livro n.º 3-X, destacaram uma área de 141,32  
hectares, que foi objeto do loteamento denominado "Fazenda Chave Pre-  
ta", conforme inscrição n.º ..... a fls. .... do livro n.º 8-C do Regis-  
tro de Imóveis desta Comarca e autorização do I.N.C.R.A., conforme por-  
taria n.º 103 de 2-2-1971, formando assim 82 sítios de Recreios, pelo -  
Processo n.º 803/30 do INCRA. - Cadastro n.º 41-08-014-01325.x-x-x-x-x

2) — Os COMPROMITENTE. s. comprometem ....-se a vender a.... COMPROMISSÁ-  
RIO.... e este...., reciprocamente, compromete ....-se a comprar o.... lote.... n.º .....  
com a área de .....  
.....  
compreendido.... dentro dos limites e confrontações constante do roteiro anexo, que faz parte integron-  
te dêste contrato, lote.... êsse.... destacado.... da ..... acima referido.

3) — O preço da venda ora compromissada é de Cr\$ .....  
por conta da qual ..... COMPROMITENTE.... recebe.... neste ato, d.... COMPROMISSÁRIO.... a  
importância de Cr\$ .....  
.....  
de que lhe d.... quitação obrigando-se .... mesm.... COMPROMISSÁRIO.... a pagar, .... COM-  
PROMITENTE...., ou a quem fôr por êle indicado, os restantes Cr\$ .....

já acrescidos dos juros à taxa de ..... % (..... por cento), ao ano, em ..... prestações representadas por ..... Notas Promissórias ora emitidas pel. .... COMPROMISSÁRIO. .... e cujos valores e vencimentos são os seguintes: .....

4) — Qualquer outra dívida que provenha do presente contrato deverá ser saldada pel. .... COMPROMISSÁRIO. ...., antes do pagamento da última das prestações acima convencionadas.

5) — ..... COMPROMISSÁRIO. .... poder ..... antecipar o pagamento das prestações e também pagar antecipadamente toda dívida acima mencionada, tendo, se adiantar. .... a liquidação de toda a dívida, um desconto a critério d. .... COMPROMITENTE. ...., sobre o débito objeto da antecipação, na data da respectiva liquidação, desde que tenha. .... sempre pago pontualmente as prestações e cumprido as demais obrigações constantes deste contrato.

6) — ..... COMPROMISSÁRIO. .... toma ..... posse a título precário, nesta data, do. .... imóvel. .... comprometido. .... à venda e nele. .... poder ..... fazer benfeitorias, construir e plantar, sob risco e responsabilidade del. .... COMPROMISSÁRIO. ...., que se obrig. .... a:

a) — defender a posse recebida, inclusive em juízo, dando conhecimento a. .... COMPROMITENTE. .... de qualquer esbulho ou turbacão que ocorra;

b) — cumprir tôdas as determinações e exigências das autoridades públicas federais, estaduais e municipais e pagar, nas épocas respectivas, às repartições competentes, todos os impostos e taxas, inclusive de melhoria e respectivas multas e adicionais devidos a partir do corrente exercício, já lançados ou que o venham a ser sobre o imóvel objeto deste contrato e seus acessórios, mesmo se êsses lançamentos forem feitos em nome d. .... COMPROMITENTE. .... Se ..... COMPROMISSÁRIO. .... não o fizer. .... COMPROMITENTE. .... poder. ...., se assim entender. .... necessário, pagar tais impostos, taxas, multas e adicionais ou cumprir as referidas determinações e exigências, tudo por conta d. .... COMPROMISSÁRIO. ...., ..... qua. .... responder. .... sempre pelas custas judiciais, despesas e demais penalidades em quaisquer ações que em tais casos sejam movidas pelos poderes públicos.

c) — Conservar os marcos divisórios do... lote... e as estradas, caminhos e picadas existentes em seu perímetro ou interior;

7) — Se em qualquer tempo for verificada diferença de mais de 0,50% (meio por cento) nas medidas e área ora dadas ao... imóvel... comprometido... à venda, tal diferença será mutuamente compensada em dinheiro, à base do preço da venda.

8) — Sob pena de rescisão de pleno direito do contrato e perda em favor d... COMPROMITENTE... de quaisquer quantias pagas, das construções e benfeitorias por el... feitas as quais ficarão desde logo pertencendo ao... imóvel... que ... COMPROMISSÁRIO..., em tal caso, imediatamente restituir... COMPROMITENTE..., sem direito a qualquer indenização, compensação ou retirada ... COMPROMISSÁRIO... não poder...

a) — faltar ao pagamento, em seus vencimentos, de qualquer das prestações previstas na cláusula 3.a (terceira) acima, procedendo-se, caso isso ocorra, de acôrdo com o artigo 14, do Decreto-Lei n.º 3.079, de 15 de setembro de 1938:

b) — deixar de pagar qualquer outro débito previsto neste contrato, ou dêle decorrente, depois de decorridos noventa (90) dias da data em que êle se tornar exigível;

c) — infringir qualquer das condições dêste contrato.

9) — Sôbre o tempo de atraso de qualquer prestação ou dívida neste contrato, não paga no seu vencimento, correrão juros de 12% (doze por cento) ao ano.

10) — ... COMPROMITENTE... obriga... a outorgar escritura de venda d... imóvel..., depois de pago integralmente o preço da venda d... imóvel... e cumpridas tôdas as cláusulas do contrato, ... COMPROMISSÁRIO... ou à pessoa que est... indicar... ou legalmente lhe... suceder nos direitos que ora lhe... são atribuídos, correndo a cargo do adquirente as despesas dêste contrato e da escritura definitiva, sêlos, registros, certidões negativas fiscais e demais despesas correlatas, inclusive o imposto de transmissão inter-vivos.

11) — ... COMPROMISSÁRIO..., com prévia anuência d... COMPROMITENTE... poder... ceder ou transferir a outrem êste compromisso de compra e venda, desde que o cessionário seja pessoa idônea, a juízo d... COMPROMITENTE..., uma vez que esteja... em dia com todos os pagamentos e na fiel observância de tôdas suas cláusulas. Se o... COMPROMISSÁRIO... transferir... o compromisso de compra e venda sem a anuência d... COMPROMITENTE..., continuar... responsável... perante este..., solidariamente com o cessionário, nas obrigações contidas neste instrumento. Em cada transferência, ... COMPROMITENTE... cobrar... do cedente a quantia de Cr\$ ... a título de taxa de expediente.

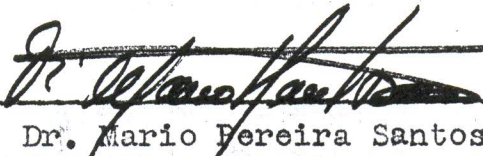
12) — O presente contrato ~~é irrevogável e~~ obriga não só os contratantes, como também seus herdeiros e sucessores.

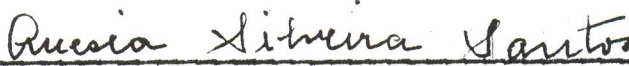
13) — Fica contratado o fôro da Comarca de ..... para tôdas questões oriundas dêste contrato, com anuência expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

14) — Em caso de litígio judicial, inclusive para reintegração de posse do... imóvel..., a parte vencida pagará à outra a multa de 20% (vinte por cento), calculada sôbre o valôr da causa, além dos honorários de advogado.

E, por se acharem de pleno acôrdo, assinam ò presente, em ..... ( ) vias, a primeira das quais devidamente salada, assinando-as, também, duas testemunhas que a tudo assistiram.

Em tempo:- O(s) co prador(es) se obriga a respeitar e cumprir o que ficou estabelecido no memorial descritivo constante do plano de loteamento arquivado no cartório, do qual tem pleno conhecimento.

  
Dr. Mario Pereira Santos

  
Anesia Silveira Santos



<b>PRIMEIRO CARTÓRIO</b>	
EDIF. DO FÓRUM — SALA 4 — FONE 335 SERRA NEGRA — SÃO PAULO	
RECONHEÇO p FIRMA o auto de <i>Dr. Mario Pereira Santos e Anesia Silveira Santos</i>	
SERRA NEGRA <i>6</i> DE <i>abril</i> DE 19 <i>71</i>	
EM TEST. <i>[Signature]</i> DA VERDADE.	
JOSE OSCAR RENAGIOTTO DEMATTÊ - Escrivão	
LUIZ ROBERTO DE CARVALHO	
ANTONIO DE CARVALHO	
JOSE ANTONIO DE CARVALHO - Escreventes	

( Cota Estadual por Verba )  
( Cota Municipal por Verba )

Proprietários:-

Dr. Mario Pereira Santos e s/m.

O imóvel rural denominado "LOTEAMENTO FAZENDA CHAVE PRETA", está situado no bairro das Palmeiras, deste município e foi desmembrado da Fazenda Chave Preta, esta, com área total de 215,74 hectares.

A área desmembrada confronta no todo com os proprietários, Antonio Jorge José, e Dr. Joaquim de Moraes Ribeiro e foi objeto da autorização do INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA, datada do 2 de fevereiro de 1971, tudo conforme processo IBRAS nº 803/70.

Contém uma área total de 1.413.200 ms.2, sendo ocupados por 11 ruas, todas com a largura de 8,00 mts. e denominadas rua 1,2,3, 4,5,6,7 e 8 que ocupam uma área de 57.515 ms.2, e 1.355.685 ms.2 ocupados por 82 CHÁCARAS, denominadas SÍTIOS DE RECREIO.

O plano de loteamento é exclusivamente destinado a SÍTIO DE RECREIO E TURISMO, na forma da letra "d", item 2-1, número 2 da Instrução nº 12 do IBRA hoje INCRA.

Tratando-se de Recreio e Turismo, exclusivamente, não poderão ser instalados nas respectivas chácaras quaisquer indústrias, principalmente as que produzem poluição do ar, mau cheiro ou ruídos que possam afetar a vida turística do local.

As construções deverão obedecer as condições de higiene e as leis que regulam o assunto, ficando expressamente vedadas as construções de pau-a-pique, taperas, coberturas de sapé, permitindo apenas o estilo típico e que não prejudique ou evite a formação de núcleo turístico.

Tais construções ficam obrigadas a um recuo mínimo de 4,00 mts. de frente, não podendo existir dentro das referidas chácaras, galinheiros para postura ou engorda, pocilgas, estábulos ou mangueiros de porcos.

As chácaras deverão ser conservadas para evitar erosão, bem como não poderão ser construídos açudes que possam prejudicar as vias de acesso, ponte e outros caminhos.

As construções deverão ter fossas sépticas, podendo os com promissários construir cisternas ou poços artesianos para abastecimento, sendo a sua eliminação feita através dos córregos existentes.


As ruas serão abertas dentro dos níveis previstos no projeto apresentado, cabendo a cada condômino adquirente, partilhar das despesas de limpeza e conservação, na proporção de sua metragem de testada.

A iluminação pública poderá ser através de postes plantados convenientemente e dentro dos planos aprovados pela Companhia Concessionária, observados os projetos exigidos.

Os demais característicos constam da planta aprovada pelo INCRA, com as metragens e confrontações.

Serra Negra 2 de abril de 1971.-

  
Dr. Mario Pereira Santos

  
Anésia Silveira Santos

FORUM - SALA 4 - FONE 835  
SERRA NEGRA - SÃO PAULO

COPIA FICHA Nº 12  
Mário Pereira Santos e Anésia  
Silveira Santos  
SERRA NEGRA, 06 de abril DE 1971.  
EM TIPO DA VERDADE.

DEMATTE - Escrivão  
JOSE APARECIDO LEME DE GODOI - Escrevente

