

Loteamento "Residencial Serra Negra"

Valor:- Cr.\$

Pelo presente instrumento particular de compromisso / de compra e venda, de um lado, como outorgantes promitentes vendedores , portador do RG.nº e sua mulher Dona..... portadora do RG. nº, com C.I.C. comum nº, brasileiros, proprietários, domicilia- dos e residentes a rua.....nº....., em Estado de.....; e de outro lado como outorgado compromissário comprador, daqui por diante denominado simplesmente "comprador",..... (qualificação completa, com R.G. e C.I.C. e se fôr casa- do, o nome da esposa, C.I.C., R.G. e o regime de casamento, anterior ou posterior a Lei nº 6.515) fica justo e contratado a aquisição por parte do comprador, do lote de terreno abaixo descrito, me- diante as cláusulas e condições adiante estipuladas.

1º) - Os vendedores, por força do registro nº da Matrícula nº do livro nº 2, do Cartório do Registro de Imó- veis desta Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, são proprietári- os e legítimos possuidores, livre e desembaraçadamente de qualquer ônus, dúvidas ou dívidas, letígios, hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, de uma gleba de terras, sem benfeitorias, situada no perímetro- urbano do Município de..... Comarca de.....Estado de contendomts.2, com as metragens e confron- tações constantes do memorial descritivo existente no processo de Lotea- mento arquivado no referido Cartório do Registro de Imóveis da Comarca - de.....

Que a área acima descrita foi loteada nos termos da Lei- Federal nº 6.766, de 19-12-1979, sob a denominação de "Loteamento (ou / Desmembramento"(denominação.....), conforme registro número..... na matrícula número....., tudo de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de....., em data de....de.....de 198..... e demais repartições competentes. Assim, pelo presente ins- trumento e na melhor forma de direito, os vendedores se obrigam e se com prometem a vender ao COMPRADOR, que por sua vez, deles se obriga a adqui- rir, UM LOTE DE TERRENO sob numero....da quadra..... que assim se descreve:-

UM LOTE DE TERRENO SOB NUMERO.....da quadra....., com a área total demts.2, situado com frente para a rua....., medindo dito lotemetros de frente, para a aludida rua, com a qual confronta;ms, de um lado, da frente aos fundos (lado di- reito), que confronta com o lote numero.....;ms, do outro la- do (lado esquerdo), também da frente aos fundos, que confronta com o lo- te nº.....ems. de largura nos fundos, que confronta com

2º) - O preço certo e ajustado para a venda do lote acima- descrito é de Cr.\$(.....) e que se rá pago da seguinte maneira:-

3º) - A posse do lote ora compromissado é transmitida nes- ta data para o comprador, porém, a título precário para ser exercida em nome dos vendedores, sujeita ao bom e fiel cumprimento das cláusulas a- qui pactuadas.

4º) - Todos os impostos e taxas que a partir desta data - recairem ou venham a recair sobre o lote ora compromissado, correrão por

conta do comprador, mesmo que lançados ou cobrados em nome dos vendedores, entretando, pelos débitos fiscais anteriores ainda que de futuro apurados ou lançados, os vendedores serão os únicos responsáveis.

59) - Uma vez pago o preço avençado no contrato de compromisso de venda e compra, os vendedores outorgarão ao comprador ou a quem este indicar, a competente escritura definitiva de venda e compra.

69) - Correrão por conta do comprador todas as despesas decorrentes de tal ato, tais como emolumentos de tabelião, registros, sisa, impostos e taxas, etc.

79) - Competirá aos vendedores a faculdade de escolha do tabelionato para a prática de tal ato, desde que, na cidade de.....

89) - Obriga-se o comprador, a receber mencionada escritura, dentro do prazo de trinta (≅30) dias, contados a partir do recebimento da comunicação escrita dos vendedores, sob pena de não o fazendo, efetuar os vendedores o depósito judicial do lote.

99) - Obriga-se o comprador a satisfazer as exigências das autoridades competentes, necessárias ao cumprimento das posturas municipais e do Serviço Sanitário, no que interessarem ao lote objeto do presente contrato, bem como, pagar nas épocas devidas, os impostos e taxas relativas ao terreno e as benfeitorias nele realizadas, bem assim, as multas e penalidades a que der causa. Quando, na falta do comprador tenham os vendedores de atender a qualquer destes encargos, serão eles reelbolsados o tanto quanto tiver dispendido, por ocasião do vencimento e consequente pagamento da primeira prestação que se seguir, com acréscimo de uma taxa de 10% (déz por cento), sobre esse valor.

10) - Vencida e não paga, qualquer das prestações relativas ao preço, previstas no presente contrato, será o comprador interpelado através do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca, para que satisfaça parcela em mora, acrescida dos juros a taxa de 12% (doze por cento) ao ano, da multa ou pena convencional correspondente a 10% (déz por cento) do valor do débito, e isto, no subsequente prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de rescisão contratual, consoante dispõe a cláusula seguinte.

11) - Decorrido o prazo assinado pela interpelação prevista na cláusula anterior, e isto sem que o comprador ainda não tenha efetuado o pagamento da prestação em atraso e daquelas que se venderem até a data do pagamento, acrescida dos juros condicionais da multa pactuada das custas de intimação, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer outra notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial. Verificada a rescisão, o comprador, bem como os vendedores, se sujeitarão ao disposto na Lei Federal nº 6766, de 19 Dezembro de 1979.

12) - O comprador poderá ceder e transferir seus direitos decorrentes deste contrato, desde que esteja no fiel cumprimento suas obrigações contratuais, obrigando-se todavia a dar, de imediato, ciência de sua decisão aos vendedores.

13) - No caso de falecimento do comprador, a escritura definitiva de venda e compra do lote, somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do competente alvará judicial ou do formal de partilha.

14) - Se por qualquer circunstância foram verificadas área de terreno, diferença para mais ou para menos, serão feitas as devidas compensações na base do preço desta venda.

15) - Fazem parte integrante do lote de terreno ora prometido, estando portanto incluídas no seu preço, todas as melhorias e utilidades já implantadas e recebidas pelo Poder Público, mencionadas no termo de vistoria existente no processo.

16) - As construções a serem realizadas no lote comprometido deverão ser precedida de plantas e projetos devidamente aprovados



pelos poderes públicos competente e, autorizados pelos respectivos avarias. Ficam proibidas construções de prédios em condomínios residenciais, bem como outras com mais de dois andares (térreo e 1º andar). O Loteamento é exclusivamente residencial, podendo, além da construção principal, sem edificada edícula para caseiro. Toda construção deverá ter recuo de 4ms. de frente e 2ms. de cada lado.

17) - O comprador obriga-se a manter sempre limpo o terreno, sob pena de os vendedores mandar fazer a limpeza do imóvel, cobrando-a do comprador, acrescida de uma taxa de administração de 10% (dez por cento). Fica terminantemente proibida a obstrução do leito carroçável das vias públicas com qualquer tipo de material.

18) - O presente contrato é celebrado em caracter essencialmente irrevogável e irrevogável, obrigando-se as partes contratantes, bem como seus herdeiros ou sucessores, ficando assegurado ao comprador, após o pagamento integral do preço, o direito à adjudicação compulsória do imóvel.

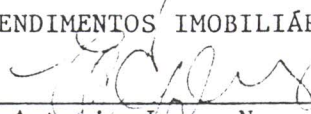
19) - Fica eleito o fôro desta Comarca de Serra Negra, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas quaisquer questões oriundas do presente contrato.

20) - Os casos omissos serão resolvidos pela legislação vigente do país.

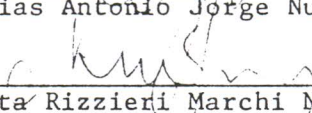
E por estarem justos e contratados, assinam o presente - instrumento em treis (3) vias de iguais teor, na presença de duas testemunhas, abaixo, maiores e capazes, aqui domiciliadas e residentes.

Serra Negra,de.....de 1992.

E.J. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



(Elias Antonio Jorge Nunes)



(Nelita Rizzieri Marchi Nunes)

(Comprador)

Testemunh as:-

1. _____

2. _____