

LOTEAMENTO VALE DO SOL

ESTÂNCIA DE SERRA NEGRA
Est. de S. Paulo

Contrato de Compromisso de Venda e Compra

CONTRATO N.º

LOTE N.º

QUADRA

ÁREA M2.

VALOR: - Cr\$

COMPRADOR(ES)

Endereço:

LOTEAMENTO VALE DO SOL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Lote N. Quadra N. Valor - Cr\$

Pelo presente instrumento de compromisso de venda e compra, os abaixo-assinados, de um lado como promitentes vendedores LUIZ BULK, portador do C.I.C. n.º 014839868 e sua mulher Dona MARIA IGNEZ DEMATTE BULK, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados em Serra Negra, Estado de São Paulo, à Avenida Dr. Bernardino de Campos, n.º 167, estando ela representada por seu marido, conforme procuração lavrada no 1.º Cartório de Serra Negra, livro n.º 37, Fls. 128; em 12/6/73, arquivada no Registro de Imóveis de Serra Negra, no respectivo processo de loteamento; e, de outro lado, como promitente(s) comprador(es)

têm entre si e seus sucessores justos e contratados o seguinte:

1.º) Os promitentes vendedores, são senhores e legítimos possuidores do imóvel denominado FAZENDA VALE DO SOL, com a área total de 160-21-00 ha., situada no Bairro das Palmeiras, perímetro rural, do município e Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, havida pelas transcrições números 10.737, 11.674, 11.675, 16.321, 16.788, 17.934, 17.935 e 8.327, do Registro de Imóveis desta Comarca, destacaram uma área de 23-72-00 hs. que foi objeto do loteamento denominado «VALE DO SOL», devidamente inscrito sob número a fls. do livro n.º 8-C do Registro de Imóveis desta Comarca, loteamento esse devidamente autorizado pelo I.N.C.R.A., através da portaria n.º 626 datada de 23 de Abril de 1973, formando um total de 226 lotes ou chácaras, conforme processo INCRA-CR 08, n.º 8518/72, Cadastro do imóvel ns. 41-08-014 — 02292 — 02291 — 02204 e 50236, prometem vender, livre e desembaraçadamente de quaisquer onus, ao(s) promitente(s) comprador(es) e este(s) se obriga(m) a comprar o lote n.º da quadra, com a área total de mts.2, situado com frente para a rua e com as seguintes medidas e confrontações

2.º) — O preço da venda é de Cr\$ (.....) e será pago pelo(s) promitente(s) comprador(es), da seguinte forma:

3.º) — As prestações do preço deverão ser pagas pontualmente pelo(s) promitente(s) comprador(es), nos seus vencimentos, no escritório dos promitentes vendedores ou aos seus agentes devidamente autorizados. As prestações em atraso vencerão juros de mora de 1% ao mês.

4.º) — A falta de pagamento de qualquer prestação ou de qualquer obrigação pecuniária, ou o não cumprimento de quaisquer cláusulas deste compromisso, assim como a inobservância de qual-

quer dos serviços que recaírem 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 n.º 3.079, de 15 de Setembro de 1938. Os promitentes vendedores poderão, no entanto, na falta de pagamento de qualquer prestação ou obrigação pecuniária a seu critério exclusivo, deixar de promover a rescisão do presente contrato e, então, exigir do(s) promitente(s) comprador(es), por via executiva, tudo que lhe fôr devido, acrescido da multa de 10% sobre o débito.

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

6.º — Os promitentes vendedores, não são obrigados a receber qualquer importância em débito sem que o(s) promitente(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 concessão especial feita pelos promitentes vendedores ao(s) promitente(s) comprador(es), sem efeito algum sobre a vigência ou validade de qualquer cláusula deste contrato, nunca importando em novação ou alteração dêle.

7.º — A partir desta data todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer origem ou natureza, federais, estaduais e municipais, que recaiam ou venham a recair sobre o terreno e seus acessórios, serão pagos pontualmente pelo(s) promitente(s) comprador(es) ou seus sucessores às repartições arrecadoras nas épocas próprias. Não o fazendo os promitentes vendedores poderão efetuar ditos pagamentos e cobrar as despesas do(s) promitente(s) comprador(es), acrescida da multa de 10%; ou se preferir, promover a rescisão do presente contrato, nos termos da cláusula 4a.

8.º — Fica(m) o(s) promitente(s) comprador(es) obrigado(s) a atender(em) imediatamente a todas as intimações e exigências dos poderes competentes, conservando sempre limpo o terreno. No caso de não executar o(s) promitente(s) comprador(es) quaisquer obras ou serviços que forem exigidos pela Prefeitura Municipal, Serviço Sanitário ou qualquer outra autoridade, os promitentes vendedores poderão fazê-lo ou mandar fazê-los se assim entender necessário, e, neste caso, cobrarão do(s) promitente(s) comprador(es) o seu custo, acrescido de 10% a título de administração. — As contas de tais despesas serão consideradas líquidas e certas e as importâncias respectivas devidas e pagáveis pelo(s) promitente(s) comprador(es) aos promitentes vendedores, juntamente com a primeira prestação seguinte a sua apresentação ao(s) promitente(s) comprador(es).

9.º — Uma vez integralmente pago o terreno e cumprido este contrato, em tôdas as suas cláusulas, os promitentes vendedores outorgarão ao(s) promitente(s) comprador(es) ou a quem este(s) indicar(em) a escritura definitiva de compra e venda em cartório desta cidade, em data e hora previamente designadas, com a antecedência de dez dias. Todas as despesas com essa escritura, tabelião, sisa, registro, bem como a deste contrato, correrão por conta do(s) promitente(s) comprador(es).

10) — Se os promitentes vendedores forem multados ou citados para qualquer ação judicial ou intimados para qualquer processo administrativo, em virtude de ato, obra ou construção do(s) promitente(s) comprador(es), ficará(ão) este(s) responsável(is) pelas despesas que ela houver de fazer por causa disto, as quais serão cobradas com o acréscimo de 10%, pela forma referida na cláusula oitava, objeto deste contrato, executando no mesmo as obras e construções que desejar, sujeitando-se, porém, a correspondente e integral obediência às regras de construções e as servidões instituídas no plano de loteamento e descritas no memorial depositado para inscrição referida na cláusula 1.a, plano esse que o(s) comprador(es) declara(m) conhecer integralmente. Da escritura definitiva constarão essas menções como parte integrante da mesma.

11) — Se por ocasião da medição e demarcação do lote fôr verificada uma diferença de dimensões e de área, a mais ou a menos, das mencionadas neste contrato, será ela compensada em dinheiro na base do preço da venda.

12) — Poderá(ão) o(s) promitente(s) comprador(es), com a anuência expressa dos promitentes vendedores transferir os direitos e obrigações deste contrato, desde que esteja 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 os promitentes vendedores poderão cobrar do cedente uma taxa de 1/4 do maior salário mínimo vigente no País, como expediente. Também os promitentes vendedores poderão transferir este contrato.

13) — As construções residenciais nos lotes deverão obedecer as determinações da S.O.S.M. da Prefeitura local, se fôr o caso e o memorial descritivo constante do processo de loteamento.

14) — O(s) promitente(s) comprador(es) obriga(m) a comunicar por escrito aos promitentes vendedores qualquer mudança no seu endereço acima declarado, o qual valerá e produzirá os efeitos legais, enquanto não fôr feita a notificação da mudança.

15) — Os promitentes vendedores se obrigam a fornecer água e energia elétrica para os lotes, ficando nesse caso os promitente(s) comprador(es) obrigados a promover as respectivas instalações e a pagar(em) as taxas que forem estabelecidas pelos poderes públicos, a estes ou aos promitentes vendedores, em se tratando de rede particular. Além das taxas de uso os promitente(s) comprador(es) pagarão uma taxa de conservação e manutenção que será fixada anualmente e de conformidade com o orçamento apresentado, sendo que a taxa de consumo de água, no caso de o(s) promitente(s) comprador(es) construir(em) residência, será a mesma cobrada nas mesmas bases da Prefeitura local e por intermédio de leitura de hidrometros que o(s) mesmo(s) promitente(s) comprador(es) fica(m) obrigado(s) a instalar(em).

16) — As despesas de força e luz, conservação de ruas, instalações e fornecimento de água no loteamento, correrão por conta dos proprietários adquirentes, na proporção da área quadrada adquirida, em condomínio entre todos.

17) — A conservação das ruas, sua pavimentação em asfalto ou paralelepípedos, bem como a colocação de guias e construção de rede de esgoto, serão também rateadas na forma da cláusula 16 supra.

18) — Instalações de telefones serão feitas pelo adquirente, que deverão entender-se diretamente com a respectiva Companhia concessionária do serviço.

19) — O plano de loteamento objeto deste contrato se destina exclusivamente à construções residenciais, com plantas elaboradas e executadas por profissional habilitado e terão o «referendum» dos vendedores, a fim de não contrariar a finalidade do loteamento para o qual foi criado.

20) — A título excepcional poderão ser feitas construções de Bares, Farmácias ou Supermercados, uma vez comprovada a necessidade e devidamente aprovado pelos proprietários loteadores.

21) — Não serão permitidas as construções de indústrias ou qualquer construções que venham perturbar o sossego público e o bem estar dos moradores, dentro das legislações vigentes.

22) — Para qualquer questão judicial que porventura surgir, em virtude do presente contrato escolhem ambas as partes contratantes, desde já, por comum acôrdo, o fôro da Comarca de Serra Negra, ficando os casos omissos, resolvidos através dos regulamentos e legislações vigentes sobre o assunto.

23) — O presente contrato será respeitado pelos contratantes, seus herdeiros ou sucessores.

E por estarem de perfeito acôrdo, assinam o presente contrato, com duas testemunhas, maiores e capazes, aqui domiciliadas e residentes.

Serra Negra,de.....de 197.....

.....
(Luiz Bulk)

P.p.
(Maria Ignez Demattê Bulk)

Comprador(es)
.....
.....

TESTEMUNHAS:
.....
.....

LOTEAMENTO DE "SITIOS DE RECREIOS DENOMINADO "VALE DO SOL"
Bairro das Palmeiras - Perimetro Rural
Serra Negra-E.S.Paulo

Proprietários:

Luiz Bulk e s/m.

O imóvel rural denominado LOTEAMENTO VALE DO SOL, - está situado no Bairro das Palmeiras, deste município e comarca de Serra Negra e foi desmembrado da Fazenda Vale do Sol, com a área total de 160,21 ha., mais ou menos, havida pelas transcrições números 10.737, 11.674, 11.675, 16.321, - 16.788, 17.934, 17.935 e 18.327 do Registro de Imóveis desta Comarca.

A área desmembrada da Fazenda acima mencionada, que passou a constituir o Loteamento Vale do Sol, contem 23,72-ha. e foi objeto da autorização de INCRA, através da portaria numero 626/73 de 23 de abril de 1973, conforme processo número INCRA-CR-08-Nº 8518/72, confrontando no seu todo, pelos seus diferentes lados, com o remanescente da Fazenda Vale do Sol, de propriedade dos proprietários Luiz Bulk e s/mulher, com a Vila Dirce, de propriedade de Dr. Joaquim de Moraes Ribeiro, com Wolmar Menzen Godoi, Irmãos Gianetti, -- Prefeitura Municipal de Serra Negra, José Rodrigues de Oliveira, Estrada estadual asphaltada Serra Negra-Aguas de Lindoia (margem esquerda) e novamente com a Fazenda Vale do Sol, de propriedade dos proprietários.

O loteamento "Vale do Sol", com a área total de 237.256,00mts.2, está ocupado por três quadras, com a área de 191.272,50mts.2 e estas subdivididas em 226 lotes, assim numeradas, a saber:-

Quadra "A"	102 lotes
Quadra "B"	105 lotes
Quadra "c"	<u>19</u> lotes

Total 226 lotes ou SITIOS DE RECREIO, conforme denomina o INCRA e 45.983,50 mts.2 ocupados por nove (9) ruas, denominadas ruas "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H" e "I" e doze vielas sanitárias.

O plano de loteamento é exclusivamente destinado a SITIOS DE RECREIO, com finalidade turistica, na forma da letra "d", item 2-1, número 2 da Instrução nº 12 do INCRA.-

Tratando-se de Sítios de Recreio e Turismo, exclusiva-
mente, não poderão ser instaladas nas respectivas chacaras,
quaisquer indústrias, principalmente as que produzem polui-
ção do ar, mau cheiro ou ruídos que possam afetar a vida -
turística do local.

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

As construções de fins comerciais serão apenas àquelas
autorizadas pelos proprietários, sempre observadas as condi
ções inseridas no contrato-padrão e posteriormente nas es-
crituras definitivas.-

Não poderão ser instalados nos Sítios de Recreio, ga-
linheiros para postura ou engorda, pocilgas, estábulos ou
mangueiros para porcos.

Os sítios deverão ser conservados para evitar erosão-
bem como não poderão ser construídos açudes que possam pre-
judicar as vias de acesso, ponte e outros caminhos, porventu-
ra existente ou que venham a existir.

As construções deverão ter fossas cépticas, podendo-
os compromissários construir cisternas ou poços artezia-
nos para abastecimento próprio, se o desejarem.

As ruas serão abertas dentro dos níveis previstos no
projeto apresentado, cabendo a cada condôminio adquirente,
concorrer com as despesas de conservação, nos termos do con-
trato.

Os demais característicos constam da planta aprovada
pelas repartições competentes, com as metragens e confronta
ções.

Serra Negra, 31 MAI 1973



(LUIZ BULK)



(MARIA IGNEZ DEMATTÊ BULK)