

Loteamento Residencial Serra Negra

ROBERTO CAPUANO IMÓVEIS S/C LTDA.
Rua Angatuba 468
Fone 873.2620

matriz

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Que fazem entre si, por partes justas e contratadas a saber:

Como outorgante promitente vendedora, E.J. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede à Travessa Sargento Agostinho de Oliveira, nº 37 na cidade de Serra Negra neste Estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF sob o nº 68.129.881/0001-89, neste ato representado pelo seu sócio-gerente Sr. ELIAS ANTONIO JORGE NUNES, de acordo com seu contrato social em vigência, e que adiante denominada simplesmente "PROMITENTE";

e, como outorgado "PROMISSÁRIO" comprador,

; e que adiante será denominado simplesmente "PROMISSÁRIO", mediante as seguintes cláusulas e condições:

I - ORIGEM

A "PROMITENTE" na qualidade de senhora e legítima possuidora de um imóvel loteado denominado "RESIDENCIAL SERRA NEGRA", situado no perímetro urbano da cidade de Serra Negra, estado de São Paulo cuja descrição total encontra-se na matrícula nº 20.433 livro nº 2 Registro Geral do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS de Comarca de Serra Negra - São Paulo, e devidamente registrado no mesmo cartório sob o nº R.02/20.433 em data de 26 de janeiro de 1993, obedecendo os moldes da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e demais disposições em vigor, estando arquivados naquele Cartório as plantas e memoriais descritivos aprovados pela Prefeitura Municipal e demais repartições competentes.

II - DO IMÓVEL

Dentre os lotes do Loteamento "RESIDENCIAL SERRA NEGRA", devidamente registrado sob nº 2, na Matrícula nº 20.433 no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Serra Negra - Estado de São Paulo, destaca-se o LOTE nº (), da QUADRA " ", o qual mede metros de frente para a (); metros nos fundos, confrontando com ; metros do lado direito, confrontando com o e metros do lado esquerdo, confrontando com o nº , encerrando a área total de ,00 metros quadrados;

III - DO SINAL, PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

A "PROMITENTE" declara haver recebido do "PROMISSÁRIO", neste ato, através dos cheques nºs sacados contra o Banco nº , Agência nº , a importância de R\$,00-(), a título de sinal e princípio de pagamento, cuja quitação dar-se-á pela compensação dos mesmos pelo Banco sacado, do preço certo e livremente convencionado de R\$ -() pelo qual comprometem-se a vender ao "PROMISSÁRIO" e este a comprar, o imóvel acima descrito e caracterizado. O restante do preço, ou seja, a importância de R\$ -(), será paga pelo "PROMISSÁRIO" da seguinte forma, através de prestações mensais e consecutivas de R\$ () cada uma, vencendo-se a primeira delas, em 1995, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação.-

As prestações do preço contidas nos itens supra, são representadas por igual número de Notas Promissórias, emitidas em caráter "pro-solvendo" pelo "PROMISSÁRIO" em favor da "PROMITENTE" e a ela entregues neste ato.

Tendo em vista a atualização dos valores aqui pactuados em prazo superior a 12 (doze) meses, e ainda que a Medida Provisória editada pelo Governo Federal, somente prevê reajustes anuais, e uma vez emitidas as respectivas Notas Promissórias, as partes de comum e pleno acordo ajustam o seguinte, ficando expressamente pactuado que:

A cada período de 12(doze) meses, será feito o reajustamento do saldo devedor, tomando-se por base o índice oficial, ou seja, o IPC-r (Índice de Preço do Consumidor em Reais), cuja importância apurada será levada a débito do "PROMISSÁRIO", que deverá efetuar o pagamento juntamente com as próximas prestações restantes vincendas. Vindo o Governo a permitir reajustamentos em periodicidade inferior a 12(doze) meses, as partes desde já concordam, e aceitam a adoção de nova periodicidade, sempre a menor permitida.

Caso venha a ser extinto ou substituído o índice aqui eleito pelas partes, estes também desde já, concordam com a adoção do IGP/FGV (Índice Geral de Preço da Fundação Getúlio Vargas).

IV - DA ESCRITURA DEFINITIVA

A escritura definitiva do imóvel objeto do presente, será outorgada pela "PROMITENTE" ao "PROMISSÁRIO", ou a quem o mesmo vier a indicar, por escrito, em lugar, dia e hora previamente fixados pela "PROMITENTE", obrigando o mesmo a outorgar logo que o "PROMISSÁRIO" tenha completado o pagamento do preço estipulado, assim como tenha saldado quaisquer outras importâncias que em virtude deste contrato esteja devendo à "PROMITENTE". Obriga-se também o "PROMISSÁRIO" a receber a escritura dentro de 90(noventa) dias após a liquidação de contas, sob pena de não o fazendo, pagar à "PROMITENTE" uma taxa de administração mensal durante os meses que exceder, taxa mensal essa igual ao valor da última prestação paga.

DAS DESPESAS

Acordam as partes ora contratantes que ficará, a cargo exclusivo do "PROMISSÁRIO" as despesas de averbações, matrículas, escritura definitiva, registro, I.T.B.I (Imposto de Transmissão de Bem Imóvel), bem como qualquer outro tributo ou imposto que venha a ser criado até a outorga da escritura definitiva, desde que proveniente deste contrato.

V - DA RESCISÃO

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

Decorrido o prazo assinalado pela interpelação prevista na cláusula anterior, e isto sem que o PROMISSÁRIO ainda não tenha efetuado o pagamento da prestação em atraso e daquelas que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas de juros condicionais, da multa pactuada e 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 PROMISSÁRIO, bem

como a PROMITENTE, se sujeitarão ao disposto na Lei Federal 6766, de 19 de Dezembro de 1979.-

VI - DA POSSE

O "PROMISSÁRIO" entra desde já na posse precária do terreno objeto do presente compromisso, terá porém a posse do mesmo em nome da "PROMITENTE" até que tenha sido pago integralmente o preço estipulado, podendo fazer benfeitorias ou mesmo construir no imóvel, desde que previamente autorizado pela "PROMITENTE", bem como aprovado pelos poderes competentes, e obedecendo *RIGOROSAMENTE* as restrições impostas, a saber:

VII - DAS RESTRIÇÕES

onstruções a serem realizadas no lote compromissado deverão ser precedidas de plantas e projetos devidamente aprovados pelos poderes públicos competentes e, autorizados pelos respectivos alvarás. Ficam proibidas construções de prédios em condomínios residenciais, bem como outras com mais de dois andares (térreo e 1º andar). O loteamento é ESTRITAMENTE RESIDENCIAL, podendo, além da construção principal, ser edificada edícula para caseiro. Toda construção deverá obedecer um recuo de 4m. de frente e 2 m. de cada divisa lateral.

VII. 1

Fazem parte integrante do lote de terreno ora prometido, estando, portanto, incluídas no seu preço, todas as melhorias e urbanizações já implantadas e recebidas pelo poder público, mencionadas no ato ou termo de vistoria existente no processo.

VIII - DOS IMPOSTOS E TAXAS

A partir desta data, fica a cargo do "PROMISSÁRIO", efetuar dentro dos respectivos prazos, o pagamento de todos os impostos, taxas e demais contribuições que, de qualquer forma, oneram ou venham a onerar o terreno compromissado e suas benfeitorias. Fica igualmente ao seu cargo o cumprimento de todas as intimações das repartições federais, estaduais e municipais que digam respeito ao terreno ora compromissado e suas benfeitorias, sendo certo que os impostos, taxas ou multas serão pagas pelo "PROMISSÁRIO", mesmo que sejam lançados em nome da "PROMITENTE", desde que se trate do terreno objeto desde contrato, bem como a metade da rua de frente.

Se por inobservância desta cláusula por parte do "PROMISSÁRIO", a "PROMITENTE" vier a ser cobrada judicial ou executivamente, fica pactuado desde já, que a "PROMITENTE" fica autorizada a efetuar os pagamentos cobrando posteriormente do "PROMISSÁRIO", em décuplo, os impostos, taxas, custas, honorários advocatícios e demais despesas decorrentes pagas, além da correção e atualização desde valores.

Com o intuito de fiscalizar o bom e fiel cumprimento do presente compromisso, reserva-se à "PROMITENTE" o direito de sempre que julgar necessário, por si ou por intermédio de preposto, verificar se as obrigações estipuladas neste instrumento estão sendo devidamente observadas pelo "PROMISSÁRIO".

IX - DISPOSIÇÕES GERAIS

O "PROMISSÁRIO" obriga-se a indicar um endereço para correspondência a ser enviada pelo correio, a fim de ser notificado sobre qualquer assunto referente ao presente contrato, ficando a "PROMITENTE" livre de responsabilidade pela falta de endereço ou pela mudança não comunicada.

O "PROMISSÁRIO" se obriga a comunicar à "PROMITENTE" qualquer turbacão que se venha por ventura, a dar, contra os direitos dos mesmos, invasão do terreno ou qualquer ato prejudicial aos seus interesses.

X - DO CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL

Que, ressalvadas apenas as hipóteses de rescisão aqui previstas, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes, por si, seus herdeiros ou sucessores a título singular ou universal, não podendo dele desistirem. No caso de recusa injustificável por parte da PROMITENTE e ou anuentes de direito em outorgar a competente escritura pública de venda e compra a favor do PROMISSÁRIO e, verificado o pagamento total do preço avençado, ficando, desde já, a este assegurado o direito de adjudicação.

XI - DO REGISTRO

Autorizam as partes ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária competente, a proceder qualquer registro, inscrições ou averbações que se fizerem necessárias a vista deste instrumento.

O presente contrato obriga em todos os seus termos, não só as partes contratantes, como ainda seus herdeiros ou sucessores.

XII - MARCOS

O "PROMISSÁRIO" declara haver constatado pessoalmente os marcos de divisa de concreto, colocados no lote objeto do presente contrato, com seu respectivo nº de localização de acordo com a planta do loteamento, os quais ficarão doravante sob sua guarda e conservação devendo trazê-los assim até o final do contrato. Caso haja necessidade de nova locação, esta ficará por conta do "PROMISSÁRIO".

XIII - DIFERENÇA DE ÁREA

Qualquer diferença de área que seja encontrada para mais ou para menos será mutuamente compensada em dinheiro ao preço de venda estipulada neste contrato. Fica entendido que dito trabalho de medição e de marcação será feito por pessoas devidamente habilitadas e da exclusiva escolha da "PROMITENTE".

XIV - DA TRANSFERÊNCIA


O "PROMISSÁRIO" poderá ceder e transferir seus direitos decorrentes deste contrato, desde que esteja no fiel cumprimento de suas obrigações contratuais, obrigando-se todavia a dar, de imediato, ciência de sua decisão à PROMITENTE.

XV - DECLARAÇÃO DA PROMITENTE

A PROMITENTE declara sob as penas da Lei, que deixa de apresentar a C.N.D. do I.N.S.S. em virtude do imóvel objeto do presente, não fazer parte de seu ativo permanente, nos termos do que dispõe a Lei 8.212/91, regulamentada pelo Decreto nº 356/91 e OS/INSS/SAF nº 52/92.

XVI- DO FORO

O foro eleito para qualquer questão oriunda do presente é o de Serra Negra, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Fica estipulada a multa de 10% (dez por cento) devida pela parte faltosa, calculada sobre o valor da causa, além dos honorários advocatícios.

287




E, por assim acharem justo e contratados e de perfeito acordo com as cláusulas e condições aqui estabelecidas, assinam o presente compromisso em três vias de igual teor, depois de lidas e achadas conforme, em presença das duas testemunhas abaixo.

288


Serra Negra, de _____ de 1995.-

Promitente : 
E.J EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Promissário: _____

TESTEMUNHAS:

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel denominado " RESIDENCIAL SERRA
NEGRA".

PROPRIETÁRIOS: _

E.J. Empreendimentos Imobiliários Ltda.

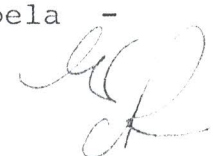
MEMORIAL DESCRITIVO

dos terrenos denominados "RESIDENCIAL SERRA NEGRA", situa-
do no perímetro urbano, com acesso pela rua Adelina Humbert
de Quincy, nesta cidade, de propriedade da firma E.J. Em-
preendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no C.G.C. sob
número 662.018.103.115, com sede nesta cidade, imóvel es-
se contendo a área total de 203.744.468 mts.2, confrontan-
do pelos seus diferentes lados com Paulo Polidoro e Irmãos,
Angelo Lona, Atilio e Leonardo Marchi, Atilio e Francisco
Marchi, Cipriano Valdelly, Rua Adelina Humbert de Quinci,
Palmira Pegoretti Caruso e outros, Rua Caetano Caruso,
Rua São Vicente de Paulo e Paulo Polidoro e Irmãos, havi-
do pela matrícula numero 20.433 do Cartório do Registro -
de Imóveis da Comarca de Serra Negra.

A área total do imóvel (203.744.468 mts.2, foi
dividida em:- 110.088,100mts.2 em 14 quadras, designadas
pelas letras "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I",
"J", "K", "L", "M" e "N" e estas subdivididas em 241 lo-
tes; 41.758,368 mts.2 ocupados por Ruas e Vielas, denomi-
nadas Ruas 1, 2, 3, 4 e 5 e Avenidas 1, 2, 3, 4, 5 e 6; -
34.806,00mts.2 ocupados por Área de lazer; 13.183,000ms.2
ocupados por área de uso institucional; 489,000mts.2 ocu-
pados por um reservatório de água e 3.420,00mts.2 com de-
sapropriação feita pela Prefeitura Municipal local.

O Loteamento destina-se a uma zona residencial,-
devendo as construções serem observadas as restrições
do Poder Público Municipal e as constantes do contrato pa-
drão.

As plantas foram aprovadas pela Prefeitura Muni-
cipal local, em data de 27 de Novembro de 1992 e pela -
C.E.T.E.S.B. através do Processo nº 05/00658/92.

189


190

Ficam expressamente proibidas as construções de prédios residenciais em condomínio, bem como outras com - mais de dois andares (térreo e 1º andar). O Loteamento é extritamente residencial, podendo, além da construção principal, ser edificada edícula para caseiro. Toda construção deverá ter recuo de 4ms. de frente e 2ms. de cada lado.

A proprietária executará à própria custa, dentro do prazo de dois (2) anos, a contar da aprovação das plantas, as obras de infra-estrutura constante do cronograma - em anexo, bem como as demais exigidas pelo Poder Público.

Para garantia da execução das obras de infra-estrutura a proprietária deu em CAUÇÃO à Prefeitura Municipal de Serra Negra, os lotes ns. 01, 02, 03, 07, 08, 10, 11, 13, 14, 17, 18 e 20 da quadra "C"; 18, 16, 04, 03, 02 e 1-Quadra "B", perfazendo um total de 18 lotes, os quais somente serão liberados após o competente termo de Vistoria e aceitação das Obras de Pavimentação, meio fio e arborização.

Serra Negra, 11 de Dezembro de 1992.

E.J.EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

(Elias Antonio Jorge Nunes)

(Nelita Rizzieri Marchi Nunes)

1.º CARTÓRIO DE NOTAS
ANTONIO DONISETE DA SILVA
Escrevente
Serra Negra - E. S. Paulo

1.º CARTÓRIO DE NOTAS
BELI LUIZ ROBERTO CONSTARDELI CARLOS
TABELIÃO

SERRA NEGRA - E. S. PAULO
Reconheço por semelhança a firma Elias Antonio Jorge Nunes
de Nelita Rizzieri Marchi Nunes
SERRA NEGRA, 11 DE dezembro DE 1992
EM TEST. Belizete DA VERDADE
Antonio Donisete da Silva
(VALOR RECEBIDO POR FIRMA - CR\$ 4.238,72)