

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E OUTRAS
AVENÇAS

VILLAGE

Pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra, e outras avenças, seus signatários:- de um lado, e na qualidade de promitente-vendedor, DR. ROBERTO DO CANTO E CASTRO, brasileiro, casado, engenheiro civil, e sua mulher HELENA CAMARGO DO CANTO E CASTRO, brasileira, bibliotecônoma, ambos capazes, residentes e domiciliados na cidade de Amparo, Estado de São Paulo, à Rua Barão de Campinas, 343, CIO Nº 013.859.178, doravante designado simplesmente "VENDEDOR" e do outro lado, e na qualidade de promitente-comprador

doravante designado simplesmente "COMPRADOR", têm entre si justo e contratado o seguinte, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:-

PRIMEIRO:- Por força da transcrição nº , Livro , -
Fls Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, o Vendedor é legítimo senhor e possuidor, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, ônus, ou encargos, do imóvel localizado na Rodovia Estadual SP-360 - Km 145, bairro da Posse, do distrito, município, comarca e circunscrição de Serra Negra, Estado de São Paulo, com uma área de 58.438,00 m²;

SEGUNDO:- Nessa qualidade, e conforme melhor se vê da cópia de planta inclusa, a qual, devidamente autenticada pelos contratantes, integra o presente instrumento, o vendedor promoveu o loteamento da totalidade do imóvel descrito e caracterizado no item anterior, o qual, devidamente aprovado pelos órgãos competentes com a denominação "LOTEAMENTO VILLAGE", se acha inscrito no referido Cartório de Imóveis sob nº

TERCEIRO:- Nessa qualidade o vendedor se compromete e se obriga a vender ao comprador, que por sua vez se compromete e se obriga a comprar um terreno sem benfeitorias, designado lote nº da quadra , com área de metros quadrados, medindo metros de frente para a Rua

() metros na face que confronta'

(FUNDOS,) onde confronta com o lote ; ou divisa do loteamen-
to;

QUARTO:- O preço total, certo e ajustado da venda e compra do re-
ferido lote é de Cr\$ (), de cujo montante o com-
prador está pagando, neste ato, ao vendedor, a título de princí-
pio de pagamento, a parcela de Cr\$ (), sendo que os res-
tantes Cr\$ ()
() deverão ser satisfeitos em ()
prestações mensais, iguais e consecutivas de Cr\$ ()
() cada uma, vencí-
veis em todos os dias () dos meses de
de a, inclusive, de , e cujos respectivos paga-
mentos deverão ser feitos contra recibo passado pelo vendedor, ou
por quem legalmente o representar;

QUINTO:- A falta de pagamento de qualquer das prestações, em seu
vencimento, implicará em mora do comprador, obrigando-o
ao pagamento dos juros decorrentes do atraso, os quais serão cal-
culados à base de 1% (Um por cento) ao mês, além de facultar ao
vendedor a constitui-lo em mora, na forma do estabelecido pelo -
art. 14, do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, sendo -
que, não purgada a mora no prazo legal, será considerado rescindi-
do o contrato, perdendo o comprador as importâncias que já houver
pago, e as eventuais benfeitorias que tenha erigido no terreno, -
sem qualquer direito a retenção, ou indenização;

SEXTO:- O comprador é imitado na posse do lote prometido à venda
e compra, nesta data, nele podendo efetuar os melhoramen-
tos e benfeitorias que desejar, respeitadas, porém, e sempre, as
condições restritivas constantes do item QUINTO

SÉTIMO:- O comprador poderá transferir o presente contrato a qual-
quer tempo, sendo que se o fizer sem o prévio ou concomi-
tante consentimento do vendedor, tornar-se-à automaticamente soli-
dário com o adquirente por todos os direitos e obrigações constan-
tes deste instrumento;

OITAVO:- Uma vez paga a totalidade do preço da venda e compra, se-
rá outorgada ao comprador a competente e respectiva es-
critura definitiva, devendo constar obrigatoriamente da mesma tô-
das as restrições enumeradas neste instrumento, correndo por con-

partir desta data, sobre o lote objeto da venda e compra -
correrão por conta do comprador, que se compromete e se obriga a
saldá-los nas épocas próprias, ainda que lançadas em nome do ven-
dedor;

DÉCIMO:- O presente compromisso é irretratável e irrevogável, e -
obriga não só os contratantes, como seus herdeiros e su-
cessores, só podendo ser rescindido na hipótese de, cumpridas que
estejam pelo vendedor as obrigações que lhe cabem, deixar o com -
prador de efetuar o pagamento do preço, consoante ao previsto no
item QUARTO dêste instrumento;

DÉCIMO PRIMEIRO:- Constituem restrições ao direito de propriedade
do lote objeto do presente compromisso, pelo -
que fica assegurado, tanto ao vendedor, como a qualquer dos com -
pradores, bem assim, ao poder público competente, o impedir a res -
pectiva utilização com infringência das presentes normas, ficando'
pois facultado, a qualquer deles, o uso das vias judiciais pró --
prias para obstá-la, e mesmo para restabelecer as condições impos -
tas, a saber:-

- 1ª) No lote não poderá ser construído mais de um prédio resi -
dencial (construção principal), e suas respectivas depen -
dências, os quais não poderão ter mais de 2 (dois) pavim -
entos (térreo e superior), a exceção, apenas, de sótão'
e porão, e isso quando, pelo estilo da construção, ou em
decorrência da topografia do terreno, forem necessários;
- 2ª) As áreas de construção, tanto do prédio principal, como'
também das dependências, não poderão exceder, respectiva -
mente, a um terço (1/3), e a um décimo (1/10) da área do
lote correspondente;
- 3ª) A edificação, tanto do prédio principal, quanto das de -
pendências, deverá obedecer às posturas municipais, ain -
da que, por hipótese, estas não incidam sobre a área do'
loteamento;
- 4ª) O prédio principal, com suas dependências, destinar-se-à,
exclusivamente, a moradia de uma mesma família, e seus -
empregados domésticos, ficando, assim, proibida a const -
trução, ou sua utilização, para ou como habitação coleti -
va. Igualmente, não poderão ser eles adaptados ou utili -
zados para fins comerciais, industriais, de ensino, hos -
pitalares, cinematográficos, teatrais, ou mesmo templos.

(TEMPLOS,) hotéis, pensões, bares, ou de qualquer outra natureza que não seja, exclusivamente, a de residência familiar;

- 5ª) O lote na face em que confrontar com a rua, deverá ter o seu fêcho, cuja altura não poderá ultrapassar de --- 1,50 m. (hum metro e cinquenta centímetros). Havendo - necessidade de serem construídos muros de arrimo, êsses poderão ser erigidos até a altura máxima de 2,00 m. --- (dois metros), desde que sejam recobertos com trepadeiras ou sebes vivas, que o respectivo comprador se obriga a plantar e manter tratados, podendo, ainda, ser erigido, sôbre referido muro, um gradil, cuja altura máxima não poderá exceder, entretanto, a 1 m. (hum metro) . Serão dispensadas as sebes vivas e trepadeiras se o muro de arrimo for de alvenaria de pedra de primeira qualidade, com suas juntas tomadas;
- 6ª) Os fechos laterais divisórios, na extensão que medear - entre o alinhamento da rua e as edificações feitas no lote, obedecerão à mesma altura máxima de 1,50 m. (hum metro e cinquenta centímetros), sendo que, na extensão restante das divisas laterais, e também nos fundos, referidos fechos terão a altura máxima de 2,00 m. (dois metros);
- 7ª) Além dos fechos que se refere a condição "5", caberá ao comprador construir o respectivo passeio, na face em - que o mesmo confrontar com a rua, sendo que o tipo, largura e serviço de proteção contra águas obedecerão aos padrões previstos pela municipalidade, ou aos já adotados para o loteamento em geral;
- 8ª) Tanto os fechos de frente, como os passeios, deverão - ser construídos dentro do prazo de 12 (doze) meses, a partir desta data. Se o comprador, ou proprietário do correspondente lote não cumprir o estabelecido nesta - condição, poderá o vendedor executar as correspondentes obras, cobrando a respectiva importância, acrescida de uma parcela correspondente a 25% (vinte e cinco) por cento de seu custo, a título de administração, devendo o respectivo montante ser imediatamente solvido pelo - comprador, sob pena de responder pelos juros respecti -

- 9ª) As ligações externas de luz elétrica, telefone, água e gás, para a campanha, serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal, bem assim entre esta e as dependências, no caso das últimas serem externas;
- 10ª) Os encanamentos de água integrante da rede de distribuição poderão, se necessário, atravessar qualquer dos lotes, devendo, porém, se ocorrer a hipótese, ser implantados ao longo das divisas laterais, e a uma distância máxima de 2,00 m. (dois metros) das mesmas;
- 11ª) Nenhum dos lotes poderá impedir o escoamento natural das águas pluviais providas dos lotes vizinhos;
- 12ª) Qualquer construção só poderá ser erigida depois de aprovada os respectivos projetos pela Prefeitura Municipal, e obtido o competente alvará de licença;
- 13ª) É proibida a colocação de letreiros e anúncios de qualquer espécie, tanto no lote quanto nas edificações, salvo os que se referirem a venda, locação, ou nome do respectivo proprietário;
- 14ª) As edificações obedecerão a um recuo mínimo de 10,00m. (dez metros) da rua e do fundo do lote. Nos lotes de esquinas haverá também um afastamento lateral de da rua;
- 15ª) É proibida a manutenção ou criação de qualquer espécie de animais que possa prejudicar seus vizinhos.

DÉCIMO SEGUNDO:- Se porventura, se verificar qualquer diferença na área e demais dimensões do lote objeto deste contrato, será compensada na proporção do preço ajustado no item QUARTO deste instrumento, podendo, à opção do vendedor, ser o reajuste em moeda corrente ou área adjacente, não se considerando diferença porção a maior ou a menor que não ultrapasse o limite de 5% (cinco) por cento da área compromissada;

DÉCIMO TERCEIRO:- Em toda e qualquer hipótese de intervenção judicial para visar ao cumprimento de todas as obrigações contidas nas cláusulas e itens do presente compromisso, bem assim para a restituição do imóvel, decorrente do cancelamento deste contrato de compromisso nos termos do item QUINTO, fica o VENDEDOR com a faculdade de exigir do COMPRADOR a multa de 20% (vinte) por cento sobre o total do débito existente, inde-

(PARA) ajuizarem quaisquer ações, desistindo as partes de qual-
quer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem de perfeito acordo com as cláusulas e condições, -
lido e achado conforme, assinam o presente contrato na presença'
das duas testemunhas abaixo assinadas, em duas vias de igual --
teor, sendo uma via para cada contratante.

28

Amparo (SP), ____ de _____ de 19__.

VENDEDOR

COMPRADOR

TESTEMUNHAS

