Estancia Suizza

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE SERRA NEGRA
Praça Barão do Rio Branco, nº 81
Centro Cep: 13930-000
Serra Negra - SP

Serra Negra, 24 de fevereiro de 2005.

Ofício nº 054/05 - cmc
I. C. nº 20/02

Senhor Prefeito,

Sirvo-me do presente para comunicar a Vossa Excelência que, considerando o pedido do loteador (cópia anexa) e em virtude da ausência de restrição de ordem urbanística, o Ministério Público nada tem a opor que o contrato padrão do "Loteamento Suíza Residencial Park" seja alterado para que fique constando a obrigatoriedade do recuo frontal de 2 (dois) metros e do recuo lateral de 1 (um) metro de cada lado, além da faixa "non aedificandi" de 15 metros nos fundos, relativamente aos lotes nº 04 a 27 da Quadra "D", ressalvados os direitos de terceiros.

Ao ensejo, renovo-lhe protestos de estima e consideração.

Gustavo R. Chaim Pozzebon
1º Promotor de Justiça

Excelentíssimo Senhor
JOÃO ALCIDES DEI SANTI
DD. Prefeito Municipal interino de Serra Negra

PROTOCOLADO Nº 0750/05
TAXA DE EXPEDIENTE R$ —
SERRA NEGRA 25/02/05
Dg cadeiro
SETOR DE PROTOCOLO

EXMO. SR. DR. PROMOTOR DE JUSTIÇA DA COMARCA DE SERRA NEGRA, DR. GUSTAVO R. CHAIM POZZEBON.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Promotoria de Justiça de Serra Negra
Protocolo PJ N.º 17/05.
Data: 19/01/05.

Inquérito Civil nº 20/02 – Meio Ambiente

Suiza Empreendimentos Ltda., por intermédio de seu representante legal, infra-assinado, vem, com respeito e acato ao DD. Promotor de Justiça, informar que já executou a canalização do curso d'água conforme provam as inclusas fotos, cumprindo assim todos os termos e cláusulas do Termo de Ajustamento de Conduta.

Assim, requer, com respeito e acato ao DD. Dr. Promotor determine o fim do embargo da quadra "D" do Loteamento Suiza Residence Park, para que os proprietários possam construir suas casas, respeitando os 15 metros de distância dos dutos, podendo os proprietários, em vista disso, usufruir as laterais e frente dos lotes, com as devidas restrições de 2 (dois) metros de frete e 1 (um) metro de cada lado, nas divisas dos lotes vizinhos, e não como era anteriormente de cinco metros de frente e dois metros nas laterais.

Outrossim, requer que essas informações sejam encaminhadas a Prefeitura, setor de aprovação de plantas para que observem tais restrições, uma vez que, tais restrições não podem constar das matriculas.

Termos em que,
E. R. Mercê.
F.

São Paulo, 12 de Janeiro de 2005.

Ivaro Zambo

"Loteamento Suiza Residence Park"

03

SUIZA
EPREENDIMENTOS S/C LTDA.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE LOTE RESIDENCIAL.

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Lote Residencial, que fazem as partes entre si, a saber: - De um lado como proprietário a firma SUIZA EPREENDIMENTOS S/C. LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 54.674.650/0001-41, cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra nº 01.09.071.1819.001, com sede em São Paulo, à Rua Berlioz, 100 , contrato social registrado no Cartório de Títulos e Documentos de Serra Negra sob o nº 56, fls. 146, do livro A-1, em 21/12/1978, doravante e simplesmente denominada VENDEDORA. De outro lado como compromissário comprador, ...
.....
doravante e simplesmente denominados COMPRADORES.

As partes têm entre si, justos e contratados na melhor forma de direito o que segue e se obrigam a cumprir por si, seus herdeiros e sucessores a saber pelas seguintes cláusulas :

PRIMEIRA - A VENDEDORA, ajusto título é senhora e legítima possuidora, titular do domínio, completamente livre e desembaraçada de ônus, dúvidas, dívidas, litígios, responsabilidades, inclusive de hipotecas e de ações, bem como, de impostos e taxas, de uma gleba de terras, situada no Bairro dos Macacos, no perímetro urbano da Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, com as seguintes margens e confrontações:- "começa no ponto 16 e daí segue em reta 314,00 metros, quebra à direita e segue 76,00 metros confrontando com Luiz Pinton ou sucessores; daí segue em reta 174,00 metros, quebra à direita e segue 327,00 metros, confrontando com propriedade de Ivaro Zambo; daí deflete à direita e segue 182,00 metros, confrontando com José Serva ou sucessores; daí quebra à direita e segue 364,00 metros, acompanhando a cerca divisória do D.E.R. Rodovia Serra Negra Parque das Vertentes, até encontrar o ponto onde teve início esta descrição, tudo conforme planta elaborada e registrada sob a matrícula nº 5.157/R. 01, em 27/12/1978" .

PARÁGRAFO ÚNICO - Que a área descrita foi loteada nos têrmos da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, sob a denominação de "LOTEAMENTO SUIZA RESIDENCE PARK", conforme registro número 02 na matrícula número 5.157, tudo de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra, em data de 05 de Maio de 1989 e demais repartições competentes.

04

SEGUNDA - Pelo presente Instrumento Particular e na melhor forma de direito, a VENDEDORA se obriga a vender aos COMPRADORES que por sua vez se obrigam a comprar, livre de quaisquer ônus, o LOTE DE TERRENO Nº "**00**" DA QUADRA "D" , conforme projeto elaborado e aprovado pela Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra, Estado de São Paulo, e que fica fazendo parte integrante do presente instrumento, com as seguintes características e confronta com o lote "00", mede 00,00 mts. no lado esquerdo confrontando com o lote "00", mede 00,00 mts. nos fundos confrontando com o lote "0", encerrando uma área de 000,00 m2."
O referido lote não faz parte do Ativo Imobilizado da Vendedora

TERCEIRA - O preço do lote e respectiva venda é de R$ 00.000,00 (.....), já incluso a quitação de todas as benfeitorias de infra-estrutura já realizadas e a realizar no loteamento, e será pago pelos COMPRADORES da seguinte forma:

a) R$ 0.000,00 (..... reais) de sinal e princípio de pagamento,

b) R$ 00.000,00 (.....), referente ao saldo remanescente, que serão pagos em .....parcelas iguais de R$ 000,00 (.....), sem juros ou correção monetária, vencendo a primeira no dia .....e as demais nos mesmos dias dos meses subseqüentes.

QUARTA - OS COMPRADORES se obrigam a pagar todas as quantias estipuladas na cláusula anterior, no escritório da VENDEDORA ou no endereço que a mesma indicar por escrito ou, ainda, por cobrança bancária.

QUINTA - Vencida e não paga, quaisquer das prestações relativas ao preço, previstas no presente contrato, serão os COMPRADORES interpelados através do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca, para que satisfaça a parcela em mora, corrigida, acrescida dos 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.

SEXTA - Decorrido o Prazo assinado pela interpelação prevista na cláusula anterior, e isto sem que os COMPRADORES ainda não tenham efetuado o pagamento da prestação em atraso e daquelas que se vencerem até a data do pagamento, acrescida dos 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, os COMPRADORES, bem como a VENDEDORA, se sujeitarão ao disposto no artigo 32, § 5º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de Dezembro de 1979.

SÉTIMA - A VENDEDORA não é obrigada a receber qualquer importância em débito, sem que os COMPRADORES ponham em dia todos os pagamentos devidos. Qualquer recebimento fora do prazo estabelecido neste contrato deverá ser considerado como uma mera liberalidade feita pela VENDEDORA aos COMPRADORES sem efeito algum sobre a vigência ou validade de qualquer cláusula deste contrato, nunca importando novação ou alteração dele.

OITAVA - A partir desta data, todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza ou origem, bem como, quaisquer novos encargos que forem criados pelos órgão públicos, serão de responsabilidade exclusiva dos COMPRADORES ou sucessores a qualquer título e deverão ser pagos, pontualmente, à VENDEDORA ou às repartições arrecadadoras competentes, não o fazendo, a VENDEDORA poderá fazê-lo e cobrar as despesas dos COMPRADORES acrescidas da multa de 20% (vinte por cento), ou se preferir, promover a rescisão do presente contrato, nos têrmos da cláusula sexta. Por outro lado a VENDEDORA é responsável pelos impostos e taxas vencidos até esta data.

NONA - Ficam os COMPRADORES obrigados a atender, imediatamente, todas as intimações e exigências dos poderes públicos competentes, conservando sempre limpo o terreno. No caso de não executar, os COMPRADORES, quaisquer obras ou serviços que forem exigidos pela Prefeitura Municipal, de qualquer ordem, a VENDEDORA poderá fazê-lo ou mandar fazer, se assim entender necessário e neste caso cobrará dos COMPRADORES o seu custo, acrescido de 20% (vinte por cento) à título de administração. As contas de tais despesas serão consideradas líquidas e certas e as importâncias respectivas e devidas serão cobradas, juntamente com a primeira prestação seguinte.

DECIMA - Uma vez integralmente pago o preço do terreno e cumprindo este contrato, em todas as suas cláusulas, a VENDEDORA outorgará aos COMPRADORES ou a quem estes indicarem a escritura definitiva de compra e venda em Cartório pré determinado, com antecedência de 10 (dez) dias, em data e hora, previamente designadas, sempre em conformidade com o disposto no artigo 15° inciso IV, da Lei Municipal n° 985, de 23/04/1980, e Emenda da Lei n° 1.064, de 25/02/1982. Todas as despesas de transferência tais como, Tabelião, "Sisa", registros e outras despesas correlatas, bem como, deste contrato, correrão por conta dos COMPRADORES.

DECIMA PRIMEIRA - A VENDEDORA vende neste ato aos COMPRADORES o lote correspondente, objeto do presente contrato, cuja posse, à título precário, será transmitida imediatamente, assegurando, toda via, o direito de se utilizar dos remédios possessórios contra terceiros. Fica, também, os COMPRADORES autorizados a proceder as benfeitorias que objetivar, obedecendo, no entanto, as restrições contidas na legislação Municipal, Lei 761, de 24/06/1974, bem como, as exigidas e impostas pela VENDEDORA neste contrato.

DECIMA SEGUNDA - Ficam estabelecidas as seguintes restrições impostas e obrigatórias, para todos os terrenos constantes da planta do loteamento e referente somente a quadra "D", que constarão do presente contrato e da futura escritura definitiva de compra e venda, como parte integrante da mesma.

PARÁGRAFO 1° - Todas e quaisquer benfeitorias, obras e construções que fizerem os COMPRADORES no lote compromissado deverão ser, previamente, aprovadas pela VENDEDORA, obedecendo, estritamente as Leis e Regulamentos Municipais em vigor.

PARÁGRAFO 2° - Os lotes não poderão, em hipótese alguma, ser subdivididos, sendo absolutamente vedada a edificação em um lote de mais de uma casa residencial em suas dependências usuais (garagem, quarto de empregada, lavanderia etc.).

PARÁGRAFO 3° - As construções feitas no lote compromissado deverão destinar-se, exclusivamente para fins residências, sendo absolutamente vedada a edificação de prédios de apartamentos, barracões, casa de barro, estruturas comerciais ou industriais, sendo consideradas exceções únicas as construções necessárias para abastecimento de água e a edificação de um prédio de três andares, no estilo Normando, para no máximo 24 (vinte e quatro) apartamentos, nos lotes reservados das quadras "A" e "F".

PARÁGRAFO 4° - As construções residências executadas nos lotes deverão ter como área mínima construída 100,00m2 (cem metros quadrados), sem considerar quartos de empregada, lavanderia, etc., quando isolados do prédio principal.

PARÁGRAFO 5° - Deverá ser preservada 20% (vinte por cento) da área de cada lote para jardins, bosques ou pomares com vegetação permanente.

PARÁGRAFO 6° - As construções deverão obedecer os seguintes recúos mínimos: 2,00ms (dois metros) do alinhamento da Rua ou Ruas, 1.00ms (um metro) de ambas as laterais e 15,00ms (quinze metros) nos limites do fundo do terreno. Quadra "D"

PARÁGRAFO 7° - O escoamento das águas pluviais provenientes dos lotes vizinhos, quando a conformação dos referidos lotes assim exigir, será feito através do lote vizinho, comprometido por uma das faixas laterais de recúo.

PARÁGRAFO 8° - A captação do esgoto e água servida será obrigatoriamente através de fossa séptica com parte líquida lançada em poço absorvente e cujas capacidades deverão ser adequadas.

PARÁGRAFO 9° - Os lotes cuja quota de nível de esgoto não atingirem a cota de nível da rede de esgoto a ser projetada, futuramente, pela Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra ou outro orgão público, poderá usar as

faixas de recúo laterais dos lotes vizinhos para passagem de sua rede de esgoto, até atingirem a rede coletora de esgoto do Poder Público.

PARÁGRAFO 10° - Os muros divisórios laterais e dos fundos poderão ser de alvenaria, pedras, grade ou cêrca viva, com altura máxima de 2,00ms (dois metros), os fechos da Rua com altura máxima de 1,50ms (um metro e cinqüenta centímetros). Os passeios deverão ser cimentados ou gramados e cimentados.

PARAGRAFO 11° - Qualquer infringência dos parágrafos anteriores da cláusula décima terceira, os COMPRADORES ficarão sujeitos a pagar uma multa líquida e certa de 10 (dez) maior salário mínimo vigente na época da infração, bem como, terá sua obra embargada nos têrmos da legislação vigente.

DECIMA TERCEIRA - Se a VENDEDORA for multada ou citada para qualquer ação judicial ou processo administrativo, em virtude de ato, omissão, obra ou construção dos COMPRADORES ficarão estes responsáveis pelas despesas que eles houverem de fazer por causa disso, as quais serão cobradas com acréscimo de 20% (vinte por cento), pela firma e como ordena a cláusula décima deste contrato.

DECIMA QUARTA - OS COMPRADORES poderão 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 aos VENDEDORES. O CESSIONÁRIO ficará sujeito, na primeira prestação a ser paga por ele, a uma taxa de expediente de 6 (seis) salários referênciais vigentes no país.

DECIMA QUINTA - 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, e desde que todas as prestações estejam quitadas.

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

DECIMA SÉTIMA - E vedado o fornecimento de energia elétrica e água, obtidas das respectivas redes do loteamento a terceiros por parte do COMPRADOR ou SUCESSORES.

DECIMA OITAVA - OS COMPRADORES obrigam-se a comunicar por escrito a VENDEDORA qualquer mudança de seu endereço acima declarado, o qual valerá e produzirá os efeitos legais, até enquanto não se notificar da mudança para novo endereço.

DECIMA NONA - Este compromisso de venda de lote residencial é feito em caráter irrevogável, irretratável e irrescindível, valendo-se e obrigando-se não só os aqui presentes e contratantes, bem como, seus herdeiros e sucessores, à título singular e universal, salvo no caso do não cumprimento das cláusulas contidas no presente contrato, principalmente na falta do pagamento do preço ajustado.

VIGÉSIMA - De comum acôrdo fica eleito do Fôro da Comarca de Serra Negra para dirimir qualquer questão judicial oriunda do presente contrato.

E, assim, por estarem de perfeito acôrdo, as partes assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 1º de Jáneiro de 2005.

SUIZA EMPREENDIMENTOS S/C LTDA

TESTEMUNHAS:

1-_____

2-_____

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE LOTE RESIDENCIAL.

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Lote Residencial, que fazem as partes entre si, a saber:- De um lado como proprietária a firma SUIZA EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA., inscrita no CGC/MF. sob nº 54.674.650/0001-41, cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra nº 01.09.071.1819.001, com séde em São Paulo, à Avenida São Luiz, nº 50- 31ºandar, sala-312-D, contrato social registrado no Cartório de Títulos e Documentos de Serra Negra sob o nº 56, fls. 146, do livro A-1, em 21/12/1978, doravante e simplesmente denominada VENDEDORA. De outro lado como compromissário comprador,

doravante e simplesmente denominado COMPRADOR. As partes têm entre si, justos e contratados na melhor forma de direito o que segue e se obrigam a cumprir por si, seus herdeiros e sucessôres, a saber pelas seguintes cláusulas:

PRIMEIRA. - A VENDEDORA, a justo título é senhora e legítima-possuidora titular do domínio, completamente livre e desembaraçada de ônus, dúvidas e dívidas, litígios, responsabilidades, inclusive de hipotecas e de ações, bem como, de impostos e taxas, de uma gleba de terras, situada no Bairro dos Macacos, no perímetro urbano da Comarca de Serra Negra, Estado de São Paulo, com as seguintes margens e confrontações:- "começa no ponto 16 e daí segue em reta 314,00 metros, quebra à direita e segue 76,00 metros, confrontando com Luiz Pinton ou sucessôres; daí, segue em reta 174,00 metros, quebra à direita-e segue 327,00 metros, confrontando com propriedade de Ívaro-

Zambo; daí, deflete à direita e segue 182,00 metros, confrontando com José Serva ou sucessôres; daí, quebra à direita e-segue 364,00 metros, acompanhando a cerca divisória do D.E.R. Rodovia Serra Negra-Parque das Vertentes, até encontrar o ponto onde teve início esta descrição, tudo conforme planta elaborada e registrada sob a matrícula nº 5.157/R.01, em 27/12/1.978".

1 - Que a área descrita foi loteada nos têrmis da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1.979, sob a denominação de "LOTEAMENTO SUIZA RESIDENCE PARK", conforme registro número 02 na matrícula número 5.157, tudo de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra Negra,-em data de 05 de maio de 1.989 e demais repartições competentes.

SEGUNDA. - Pelo presente Instrumento Particular e na melhorforma de direito, a VENDEDORA se obriga a vender ao COMPRADOR, que por sua vez se obriga a comprar, livre de quaisquer ônus, com exceção da responsabilidade solidária que assumepela execução de todas as óbras e serviços exigidos pela Lei Municipal, consubstanciados em equipamentos urbanos e comunitários, na proporção da área de seu lote, conforme estabelece a cláusula 16a. (décima sexta) do presente contrato, em conformidade com o disposto nos artigos 15º, inciso VI e 33º incisos III, IV, V, VI, VIII e IX, da Lei Municipal 985, de 23/4/1.980 e Emenda nº 1.064, de 25/02/82, o LOTE DE TERRENO-Nº DA QUADRA Nº , conforme projeto elaborado e aprovado pela Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra, Estado de São Paulo, e que fica fazendo parte integrante do presente instrumento, com as seguintes características e confrontações:-

TERCEIRA.- É condição "sine qua non", do presente contrato a responsabilidade solidária do COMPRADOR em contribuir com sua cota, proporcional a seu lote, para execução das óbras e benfeitorias referentes aos equipamentos urbanos e comunitários,

conforme estabelecido na cláusula anterior e 18a. do presente contrato.

QUARTA. - O preço do lote e respectiva venda é de NCz$

e será pago pelo COMPRADOR da seguinte forma:

QUINTA. - O COMPRADOR se obriga a pagar todas as quantias estipuladas na cláusula anterior, no escritório da VENDEDORA - ou no endereço que a mesma indicar por escrito ou, ainda, por cobrança bancária.

SEXTA. - Vencida e não paga, quaisquer 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 a parcela em mora, corrigida,acrescida dos 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 subsequente prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de rescisão contratual, consoante dispõe a cláusula seguinte.

SÉTIMA. 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 vencerem até a data do pagamento, acrescida dos 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 comprador, - bem como os vendedores, se sujeitarão ao disposto no artigo - 32 § 5º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

OITAVA. - A VENDEDORA não é obrigada a receber qualquer importância em débito, sem que o COMPRADOR ponha em dia todos-os pagamentos devidos. Qualquer recebimento fora do prazo estabelecido neste contrato deverá ser considerado como uma mera liberalidade feita pela VENDEDORA ao COMPRADOR sem efeito-algum sobre a vigência ou validade de qualquer cláusula deste

contrato, nunca importando novação ou alteração dele.

NONA. - A partir desta data, todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza ou origem, bem como, quaisquer novos encargos que forem criados pelos órgãos públicos,- serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR ou sucessôres a qualquer título e deverão ser pagos, pontualmente, à VENDEDORA ou às repartições arrecadadoras competentes, não o fazendo, a VENDEDORA poderá fazê-lo e cobrar as despesas do COMPRADOR acrescidas da multa de 20% (vinte por cento) ou se preferir, promover a rescisão do presente contrato, nos têrmos da cláusula sétima.

DÉCIMA. - Fica o COMPRADOR obrigado a atender, imediatamente, todas as intimações e exigências dos poderes públicos competentes, conservando sempre limpo o terreno. No caso de não executar, o COMPRADOR, quaisquer óbras ou serviços que forem- exigidos pela Prefeitura Municipal, de qualquer ordem, a VENDEDORA poderá fazê-lo ou mandar fazer,se assim entender necessário e neste caso cobrará do COMPRADOR o seu custo, acrescido de 20% (vinte por cento) à título de administração. As contas de tais despesas serão consideradas líquidas e certas e as importâncias respectivas e devidas serão cobradas, juntamente com a primeira prestação seguinte.

DÉCIMA PRIMEIRA. - Uma vez integralmente pago o preço do terreno e benfeitorias referentes a equipamentos urbanos e comunitários e cumprido este contrato, em todas as suas cláusulas a VENDEDORA outorgará ao COMPRADOR ou a quem este indicar a escritura definitiva de compra e venda em Cartório pré determinado, com antecedência de 10 (dez) dias, em data e hora, -- préviamente designadas, sempre em conformidade com o disposto no artigo 15º, inciso IV, da Lei Municipal nº 985 de 23/04/ - 1.980 e Emenda da Lei nº 1.064, de 25/02/1.982. Todas as despesas de transferência, tais como, Tabelião, "Sisa", registros e outras despesas correlatas, bem como, deste contrato, correrão por conta do COMPRADOR.

DÉCIMA SEGUNDA. - A VENDEDORA vende neste ato ao COMPRADOR o lote correspondente, objeto do presente contrato, cuja posse, à título precário, será transmitida imediatamente, assegurando, todavia, o direito de se utilizar dos remédios possessórios contra terceiros. Fica, também, o COMPRADOR autorizado a proceder as benfeitorias que objetivar, obedecendo, no entanto, as restrições contidas na legislação Municipal, Lei -

761, de 24/06/1.974, bem como, as exigidas e impostas pela VENDEDORA neste contrato.

DÉCIMA TERCEIRA. - Ficam estabelecidas as seguintes restri -- ções impostas e obrigatórias, para todos os terrenos constantes da planta do loteamento, que constarão do presente contrato e da futura escritura definitiva de compra e venda, como - parte integrante da mesma.

PARÁGRAFO 1º - Todas e quaisquer benfeitorias, óbras e construções que fizer o COMPRADOR no lote compromissado deverão - ser, préviamente, aprovadas pela VENDEDORA, obedecendo, estritamente as Leis e Regulamentos Municipais em vigor.

PARÁGRAFO 2º - Os lotes não poderão, em hipótese alguma, ser subdivididos, sendo absolutamente vedada a edificação em um mesmo lote de mais de uma casa residencial em suas dependên - cias usuais (garagem, quarto de empregada, lavanderia, etc.).

PARÁGRAFO 3º - As construções feitas no lote compromissado deverão destinar-se, exclusivamente, para fins residenciais, -- sendo absolutamente vedada a edificação de prédios de apartamento, barracões, casa de barro, estruturas comerciais ou industriais, sendo consideradas exceções únicas as construções- necessárias para abastecimento de água e a edificação de um - prédio de três andares, no estilo Normando, para no máximo 24 (vinte e quatro) apartamentos, nos lotes reservados das quadras "A" e "F".

PARÁGRAFO 4º - As construções residenciais executadas nos lotes deverão ter como área mínima construída 120,00mts2. (cento e vinte metros quadrados), sem considerar quartos de empregada, lavanderia, etc., quando isolados do prédio princi-- pal.

PARÁGRAFO 5º - Deverá ser preservada 20% (vinte por cento) da área de cada lote para jardins, bosques ou pomares com vegetação permanente.

PARÁGRAFO 6º - As construções deverão obedecer os seguintes - recúos mínimos: 5,00 ms. (cinco metros) do alinhamento da Rua ou Ruas, 2,00 ms. (dois metros) de ambas as laterais e 5,00- ms. (cinco metros) nos limites do fundo do terreno.

PARÁGRAFO 7º - O escoamento das águas pluviais provenientes - dos lotes vizinhos, quando a conformação dos referidos lotes assim exigir, será feito através do lote vizinho, comprometido por uma das faixas laterais de recúo.

PARÁGRAFO 8º - A captação do esgôto e água servida será obrigatóriamente através de fossa séptica com parte líquida lançada em poço absorvente e cujas capacidades deverão ser adequadas.

PARÁGRAFO 9º - Os lotes cuja quota de nível de esgôto não -- atingirem a cota de nível da rede de esgôto a ser projetada,- futuramente, pela Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra ou outro órgão público, poderá usar as faixas de recúos laterais dos lotes vizinhos para passagem de sua rede de esgôto, até atingirem a rede coletora de esgôto do Poder Público.

PARÁGRAFO 10º - Os muros divisórios laterais e dos fundos poderão ser de alvenaria, pedras, grade ou cêrca viva, com altura máxima de 2,00 ms. (dois metros), os fechos da Rua com altura máxima de 1,50 ms. (um metro e cinquenta centímetros). - Os passeios deverão ser cimentados ou gramados e cimentados.

PARÁGRAFO 11º - Qualquer infringência dos parágrafos anteriores da cláusula décima terceira, o COMPRADOR ficará sujeito a pagar uma multa líquida e certa de 10 (dez) maior salário mínimo vigente na época da infração, bem como, terá sua óbra embargada nos têrmos da legislação vigente.

DÉCIMA QUARTA. - Se a VENDEDORA for multada ou citada para qualquer ação judicial ou processo administrativo, em virtude de ato, omissão, óbra ou construção do COMPRADOR, ficará este responsável pelas despesas que ele houver de fazer por causa disso, as quais serão cobradas com acréscimo de 20% (vinte -- por cento), pela firma e como ordena a cláusula décima deste contrato.

DÉCIMA QUINTA. - O comprador 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 aos vendedores. O cessionário ficará sujeito, na primeira prestação a ser paga por ele, a uma taxa de expediente de 6 salários referên -- cias vigentes no País.

DÉCIMA SEXTA. - No caso de falecimento do comprador, a escritura definitiva de venda e compra do lote, sómente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessôres, mediante apresentação do competente alvará judicial ou do formal de partilha.

DÉCIMA SÉTIMA. - Se por qualquer circunstância forem verificadas na área de terreno, diferença para mais ou para menos, --

serão feitas as devidas compensações na base do preço desta - venda.

DÉCIMA OITAVA. - Obriga-se o COMPRADOR a contribuir, monetáriamente, com a quota que lhe couber, proporcional a seu lote, para execução ou conservação dos melhoramentos urbanos e comunitários, públicos e particulares, tais como, rede de distribuição de água e reservatório de captação; colocação de guias e sargetas; galeria de águas pluviais; rede de energia-elétrica; pavimentação; arborização. A cota proporcional ao lote deverá ser paga a VENDEDORA ou a Prefeitura Municipal - da Estância de Serra Negra, ou ainda, ao órgão público competente que executar os referidos serviços epigrafados.

PARÁGRAFO 1º - Quando esses serviços forem executados pela VENDEDORA, o custo correspondente, será rateado entre os proprietários dos lotes beneficiados com os melhoramentos recebidos, na proporção de seus lotes, mais taxa de administração de 20% (vinte por cento) do custo.

PARÁGRAFO 2º - Não serão cobrados do COMPRADOR, na forma do parágrafo anterior desta cláusula, os custos de execução,- realizadas as expensas da VENDEDORA, das seguintes benfeito - rias: abertura de Ruas do loteamento e a respectiva demarca-- ção dos lotes. Poderão, no entanto, serem cobrados do COMPRADOR taxas de conservação destes serviços.

PARÁGRAFO 3º - A cobrança das taxas referidas nesta cláusula e seus § (1º e 2º), serão consideradas líquidas, certas e exigíveis mensalmente, a partir do início da execução das óbras.

PARÁGRAFO 4º - É vedado o fornecimento de energia elétrica e água, obtidas das respectivas rêdes do loteamento a terceiros por parte do COMPRADOR ou SUCESSÔRES.

DÉCIMA NONA. - O COMPRADOR obriga-se a comunicar por escrito a VENDEDORA qualquer mudança de seu endereço acima declarado, o qual valerá e produzirá os efeitos legais, até enquanto não se notificar da mudança para novo endereço.

VIGÉSIMA. - Este compromisso de venda de lote residencial é feito em caráter irrevogável, irretratável e irrescindível, - valendo-se e obrigando-se não só os aqui presentes e contratantes, bem como, seus herdeiros e sucessôres, a título singular e universal, salvo no caso do não cumprimento das cláusulas contidas no presente contrato, principalmente na falta do pagamento do preço ajustado, que serão observadas as cláu-

sulas 6a. e 7a. deste instrumento.

VIGÉSIMA PRIMEIRA. - De comum acôrdo fica eleito o Fôro da Comarca de Serra Negra para dirimir qualquer questão judicial-oriunda do presente contrato.

E, assim, por estarem de perfeito acôrdo, as partes assinam o presente contrato em 03 (três) vias de igual têor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo,

_____

(SUIZA EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.)
VENDEDORA

_____

(COMPRADOR)

TESTEMUNHAS:-

1. - _____

2. - _____

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel denominado "Suiza Residence Park",si_ tudo no Bairro dos Macacos, perimetro urbano de Serra Negra.

PROPREITÁRIA:-

SUIZA EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA., com séde nesta cidade.

*****

MEMORIAL DESCRITIVO

dos terrenos denominados "SUIZA RESIDENCE PARK", situado no Bairro dos Macacos, perimetro urbano, desta cidade, com acesso pela estrada estadual asfaltada Serra Negra - Parque das Ver-- tentes, de propriedade da SUIZA EMPREENDIMENTOS S/C. LTDA.,- com séde nesta cidade, portador do CGC-MF.nº 54674650/0001-41, terrenos esses constituidos pelo imóvel que contem a área to- tal de 119.466,00mts.2, confrontando pelos seus diferentes la- dos com a faixa do D.E.R. pela Estrada Estadual Asfaltada Ser- ra Negra - Parque das Vertentes; com Luiz Pinton, Herdeiros de Mário Gomes de Souza, herdeiros de José Serva e faixa do D.E.- R., havido pelo registro numero 1 da Matrícula numero 5.157 do Regsitro de Imóveis desta Comarca de Serra Negra, em data de 27 de Dezembro de 1978.

O imóvel todo, contendo 119.466,00 mts.2,foi dividido em:-

64.103,74 mts.2, em seis quadras, designadas pelas letras - "A", "B", "C", "D", "E" e "F" e estas subdivididas em 127 lo- tes; 23.941,00mts.2, em oito ruas, designadas pelas letras - "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H" e viélas sanitárias;- 10.821,50 mts.2, ocupados por duas áreas de sistema de la- zer, assinalados na planta; 6.570,00 mts.2 como área de uso - institucional, tambem assinalado na planta; 439,00 mts.2,des tinados ao poço artesiano e reservatorio de água, totalizando 105.875,24 mts.2 e 13.590,76 mts.2, por uma área, caracteriza da planta e memorial anexos, como reserva da proprietária pa- uso próprio.

O Loteamento dstina-se a uma zona extrita-- mente residencial, com as restricões constantes da minuta do instrumento particular de compromisso de venda e compra que fica fazendo parte integrante deste memorial.

Os lotes não poderão ser subdivididos e são vedadas a edificação de prédios de apartamentos, barracões, casa de barro, estruturas comerciais ou industriais, sendo consideradas exceções únicas as construções necessárias para abastecimento de água e a edificação de um prédio de três andareas, no estilo Normando, para no máximo de vinte e quatro (24) apartamentos, nos lotes reservados das quadras "A" e "F".

As plantas foram aprovadas pela Prefeitura Municipal de Serra Negra, em 5 de Maio de 1989 e pelas demais repartições competentes exigidas por lei.

A proprietária executará dentro do prazo de dois anos, a contar da aprovação das plantas as obras de infra- estrutura, constantes do cronograma anexo, bem como dos demais equipamentos urbanos exigidos pelo Poder Público Municipal.

Para garantia da execução das obras de infraestrutura a proprietária dá em garantia hipotecária a área de ---- 13.590,76 mts.2, reservada pela mesma, cuja avaliação o Poder Público aceitou, cuja área somente será liberada mediante autorização expressa da Prefeitura.

Serra Negra, 26 deJulho de 1989.

SUIZA EM PREENDIMENTOS S/C. LTDA.

(IVARO ZAMBO)

(SUELY PIERRO ZAMBO)

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

DESTA Cr$
ESTADO Cr$
TASJ. Cr$
APM. Cr$
TOTAL Cr$ 2,96

1º CARTÓRIO DE NOTAS
BEL. LUIZ ... TANDELI CARLOS
TABELIÃO
SERRA NEGRA — E. S. PAULO
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A FIRMA de: Ivaro Zambo e Suely Pierro Zambo.
SERRA NEGRA 27 DE Julho DE 1989
EM TEST. DA VERDADE