

*Estância Suíza*

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.

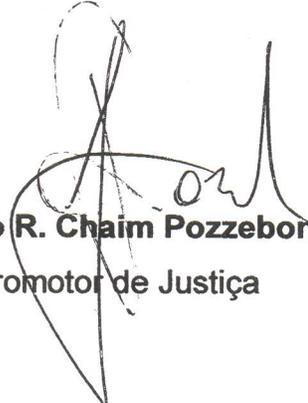
Ofício nº 054/05 - cmc

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 Cardozo  
SETOR DE PROTOCOLO

164

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  
Processo nº PJ Nº 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 matrículas.

Termos em que,  
E. R. Mercê.  
F.

São Paulo, 12 de Janeiro de 2005.

*Ivaro Zambo*  
Ivaro Zambo

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 promissário 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**, ajuste 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 termos 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 m<sup>2</sup>."

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 órgãos públicos, serão de responsabilidade exclusiva dos COMPRADORES ou sucessores a qualquer título e deverão ser pagos, pontualmente, à VENDEDORA ou às repartições arrecadoras 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 termos 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 15º inciso IV, da Lei Municipal nº 985, de 23/04/1980, e Emenda da Lei nº 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 1º - 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 2º - 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 3º - 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 4º - As construções residências executadas nos lotes deverão ter como área mínima construída 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), sem considerar quartos de empregada, lavanderia, etc., quando isolados do prédio principal.

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 recuos 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 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 recuo.

PARÁGRAFO 8º - 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 9º - 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 órgão público, poderá usar as

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

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

**PARAGRAFO 11º** - 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 termos 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 referenciais 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 irrevocável, 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 acordo fica eleito do Fôro da Comarca de Serra Negra para dirimir qualquer questão judicial oriunda do presente contrato.

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

São Paulo, 1º de Janeiro 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 sede em São Paulo, à Avenida São Luiz, nº 50- 31º andar, 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 sucessores, 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 sucessores; daí, segue em reta 174,00 metros, quebra à direita e segue 327,00 metros, confrontando com propriedade de Ívaro-

