

# PARQUE DAS CACHOEIRAS

Bairro das Palmeiras — Municipio de Serra Negra  
Comarca de Serra Negra  
Estado de São Paulo



## Contrato de Compromisso de Venda e Compra

CONTRATO	LOTE	QUADRA
N.º.....	N.º.....	N.º.....

Cr\$.....

COMPRADOR:.....

RESIDENCIA:.....

38  
00/00  
/



# INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

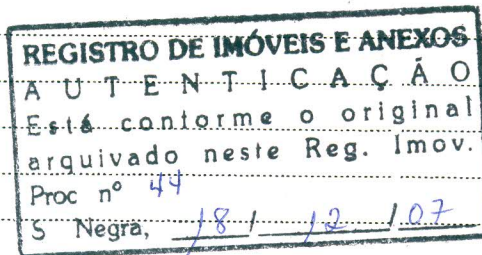
AREA TOTAL.....

VALOR Cr\$.....

Pelo presente instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra, de um lado, como compromitentes vendedores, de ora em diante denominados simplesmente COMPROMITENTES, DR. MARIO PEIREIRA DOS SANTOS, médico, brasileiro, casado, R. G. n.º 5.007.758, e s/Mulher Dna. ANESIA SILVEIRA SANTOS, brasileira, do lar, R. G. n.º 4.945.380, portadores do C.I.C. de n.º 014.843.898, residentes e domiciliados à Praça Barão do Rio Branco, 24, nesta cidade de Serra Negra — Estado de São Paulo, neste ato representados por seu bastante procurador o Bel. JOSE AUGUSTO SILVEIRA SANTOS, brasileiro, solteiro, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, nos termos da procuração lavrada aos oito dias do mês de janeiro de 1975, nas notas do Segundo Tabelião local às fls. 54 do Livro n.º 29; e de outro lado como compromissário..... comprador..... de ora em diante denominado..... simplesmente COMPROMISSÁRIO.....

têm entre si justo e contratado o seguinte:

1) — Os COMPROMITENTES senhores e legítimos possuidores da Fazenda Chave Preta, situada no Município de Serra Negra, Comarca de Serra Negra, deste Estado, conforme transcrição de n.º 11.424, fls. 11 do livro n.º 3-X, destacaram uma área de.....hectares, que foi objeto do loteamento denominado “PARQUE DAS CA-CHOEIRAS” conforme inscrição n.º....., à fls..... do livro n.º..... do Registro de Imóveis desta Comarca, de acôrdo com o Decreto-Lei n.º 58, de 10 de Novembro de 1937, e Decreto n.º 3.079, de 15 de Setembro de 1938, e aprovado pela Prefeitura Municipal da Estância de Serra Negra sob n.º..... em....., prometem vender livre de quaisquer ônus, ao COMPROMISSÁRIO e este se obriga a comprar o..... lote..... de n.º.....



2) — O preço da venda ora compromissada é de Cr\$.....

por conta do qual os COMPROMITENTES recebem neste ato do COMPROMISSÁRIO a importância de Cr\$.....

.....que lhe dão quitação, obrigando-se o mesmo COMPROMISSÁRIO a pagar aos COMPROMITENTES, ou à quem for por eles indicado, os restantes Cr\$.....



em..... prestações, representadas por..... notas promissórias ora emitidas pelo COMPROMISSÁRIO e cujos valores e vencimentos são os seguintes:.....

3) — A falta de pagamento de qualquer prestação ou de qualquer obrigação pecuniária cu o não cumprimento de quaisquer cláusulas deste compromisso, importará na rescisão deste contrato, que será processada de acordo com o disposto no art. 14 e seus parágrafos, do Decreto n.º 3.079, de 15 de Setembro de 1938. Os COMPROMITENTES 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 COMPROMISSÁRIO por via executiva, tudo que lhe for devido, acrescido de multa de 10% sobre o débito.

Parágrafo Único: De igual forma, o desrespeito às servidões que recairem sobre o lote ora comprometido, importará na rescisão do presente contrato;

4) — Rescindido este compromisso, por força do disposto na cláusula anterior ou por qualquer outro motivo legal ou convencional, por culpa do COMPROMISSÁRIO, perderá este em favor dos COMPROMITENTES, o que já houver pago por conta do preço e das benfeitorias feitas no terreno sem direito a qualquer indenização, restituição ou retenção, devolvendo o lote supra descrito aos COMPROMITENTES. E no caso de procedimento judicial para restituição do terreno incorrerá o COMPROMISSÁRIO na multa de 10% sobre o valor de seu débito;

5) — Os COMPROMITENTES não são obrigados a receber qualquer importância em débito sem que o COMPROMISSÁRIO ponha em dia todos os pagamentos devidos e qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos neste contrato deverá ser considerado como uma concessão especial feita pelos COMPROMITENTES ao COMPROMISSÁRIO, sem efeito algum sobre a vigência ou validade de qualquer cláusula deste contrato, nunca importando em novação ou alteração d'ele;

6) — A partir desta data, todos 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 COMPROMISSÁRIO ou seus sucessores às repartições arrecadadoras nas épocas próprias. Não o fazendo, os COMPROMITENTES poderão efetuar ditos pagamentos e cobrar a despesa do COMPROMISSÁRIO, acrescida da multa de 10%, ou se preferirem poderão mover a rescisão do presente contrato, nos termos da cláusula 3.ª;

7) — Fica o COMPROMISSÁRIO obrigado a atender imediatamente a todas as intimações e exigências dos Poderes Públicos referentes a qualquer serviço ou obrigação do loteamento, constante da aprovação da planta, conservando sempre limpo o terreno. No caso de não executar o COMPROMISSÁRIO quaisquer obras ou serviços que forem exigidos pela Prefeitura Municipal, Serviço Sanitário ou qualquer outra autoridade, os COMPROMITENTES poderão fazê-los ou mandar fazê-los se assim entenderem necessário, e, neste caso cobrarão do COMPROMISSÁRIO 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 COMPROMISSÁRIO aos COMPROMITENTES juntamente com a primeira prestação seguinte à sua apresentação ao COMPROMISSÁRIO;

8) — Uma vez integralmente pago o terreno e cumprido este contrato em todas as cláusulas, os COMPROMITENTES outorgarão ao COMPROMISSÁRIO ou à quem este indicar, as escrituras de compra e venda em Cartório desta cidade, em data e hora previamente designadas com a antecedência de 10 (dez) dias. Todas as despesas com a escritura definitiva, tabelião, taxa, registro, bem como as deste contrato, correrão por conta do COMPROMISSÁRIO;

9) — Se os COMPROMITENTES forem multados, ou citados para qualquer ação judicial ou intimados para qualquer processo administrativo, em virtude de ato, obra ou construção do COMPROMISSÁRIO, ficará este responsável pelas despesas que ela houver de fazer por causa disto, as quais serão cobradas com o acréscimo de 10%, pela forma referida na cláusula sétima;

10) — O COMPROMISSÁRIO entrará desde já na posse, a título precário do terreno objeto deste contrato, executando no mesmo as obras e construções que desejar, sujeitando-se porém, a correspondente e integral obediência às regras de construção e servidões instituídas no plano de loteamento e descritas no memorial depositado para a inscrição referida na cláusula 1.ª, plano esse que o COMPROMISSÁRIO declara conhecer integralmente. Da escritura definitiva constarão essas menções como parte integrante da mesma;

11) — Se por ocasião da medição e demarcação do lote for 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 o COMPROMISSÁRIO com anuência expressa dos COMPROMITENTES 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 COMPROMITENTES cobrarão do cedente uma taxa de expediente correspondente à 01 (hum) salário mínimo da região, correndo por conta do COMPROMISSÁRIO as despesas de legalização perante as repartições competentes;



em..... prestações, representadas por..... notas promissórias ora emitidas pelo COMPROMISSÁRIO e cujos valores e vencimentos são os seguintes:.....

3) — A falta de pagamento de qualquer prestação ou de qualquer obrigação pecuniária cu o não cumprimento de quaisquer cláusulas deste compromisso, importará na rescisão deste contrato, que será processada de acordo com o disposto no art. 14 e seus parágrafos, do Decreto n.º 3.079, de 15 de Setembro de 1938. Os COMPROMITENTES 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 COMPROMISSÁRIO por via executiva, tudo que lhe for devido, acrescido de multa de 10% sobre o débito.

Parágrafo Único: De igual forma, o desrespeito às servidões que recaem sobre o lote ora comprometido, importará na rescisão do presente contrato;

4) — Rescindido este compromisso, por força do disposto na cláusula anterior ou por qualquer outro motivo legal ou convencional, por culpa do COMPROMISSÁRIO, perderá este em favor dos COMPROMITENTES, o que já houver pago por conta do preço e das benfeitorias feitas no terreno sem direito a qualquer indenização, restituição ou retenção, devolvendo o lote supra descrito aos COMPROMITENTES. E no caso de procedimento judicial para restituição do terreno incorrerá o COMPROMISSÁRIO na multa de 10% sobre o valor de seu débito;

5) — Os COMPROMITENTES não são obrigados a receber qualquer importância em débito sem que o COMPROMISSÁRIO ponha em dia todos os pagamentos devidos e qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos neste contrato deverá ser considerado como uma concessão especial feita pelos COMPROMITENTES ao COMPROMISSÁRIO, sem efeito algum sobre a vigência ou validade de qualquer cláusula deste contrato, nunca importando em novação ou alteração dele;

6) — A partir desta data, todos 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 COMPROMISSÁRIO ou seus sucessores às repartições arrecadoras nas épocas próprias. Não o fazendo, os COMPROMITENTES poderão efetuar ditos pagamentos e cobrar a despesa do COMPROMISSÁRIO, acrescida da multa de 10%, ou se preferirem poderão mover a rescisão do presente contrato, nos termos da cláusula 3.ª;

7) — Fica o COMPROMISSÁRIO obrigado a atender imediatamente a todas as intimações e exigências dos Poderes Públicos referentes a qualquer serviço ou obrigação do loteamento, constante da aprovação da planta, conservando sempre limpo o terreno. No caso de não executar o COMPROMISSÁRIO quaisquer obras ou serviços que forem exigidos pela Prefeitura Municipal, Serviço Sanitário ou qualquer outra autoridade, os COMPROMITENTES poderão fazê-los ou mandar fazê-los se assim entenderem necessário, e, neste caso cobrarão do COMPROMISSÁRIO 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 COMPROMISSÁRIO aos COMPROMITENTES juntamente com a primeira prestação seguinte à sua apresentação ao COMPROMISSÁRIO;

8) — Uma vez integralmente pago o terreno e cumprido este contrato em todas as cláusulas, os COMPROMITENTES outorgarão ao COMPROMISSÁRIO ou à quem este indicar, as escrituras de compra e venda em Cartório desta cidade, em data e hora previamente designadas com a antecedência de 10 (dez) dias. Todas as despesas com a escritura definitiva, tabelião, taxa, registro, bem como as deste contrato, correrão por conta do COMPROMISSÁRIO;

9) — Se os COMPROMITENTES forem multados, ou citados para qualquer ação judicial ou intimados para qualquer processo administrativo, em virtude de ato, obra ou construção do COMPROMISSÁRIO, ficará este responsável pelas despesas que ela houver de fazer por causa disto, as quais serão cobradas com o acréscimo de 10%, pela forma referida na cláusula sétima;

10) — O COMPROMISSÁRIO entrará desde já na posse, a título precário do terreno objeto deste contrato, executando no mesmo as obras e construções que desejar, sujeitando-se porém, a correspondente e integral obediência às regras de construção e servidões instituídas no plano de loteamento e descritas no memorial depositado para a inscrição referida na cláusula 1.ª, plano esse que o COMPROMISSÁRIO declara conhecer integralmente. Da escritura definitiva constarão essas menções como parte integrante da mesma;

11) — Se por ocasião da medição e demarcação do lote for 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 o COMPROMISSÁRIO com anuência expressa dos COMPROMITENTES 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 COMPROMITENTES cobrarão do cedente uma taxa de expediente correspondente à 01 (hum) salário mínimo da região, correndo por conta do COMPROMISSÁRIO as despesas de legalização perante as repartições competentes;



13) — Fica expressamente proibida a construção de casas de barrotes, paus-a-pique, cobertas de sapé, olarias ou fábricas de tijolos ou telhas, ou quaisquer outras indústrias, bem como a extração do sólo ou sub-sólo, de areia, pedregulho, ou outro material para uso próprio ou do comércio, também como a construção de granjas, estábulos, ou mangueiros de porcos e aquelas que o Poder Público entender;

14) — As construções nos lotes residenciais deverão obedecer os recuos mínimos de 6,00m. de frente, 3,00m. de ambos os lados das divisas laterais e 8,00m. nos fundos, sendo que para os terrenos irregulares este último recuo será tomado na média; nos lotes de esquina além dos recuos principais, haverá recuo de 3,00m. na via secundária. A relação entre a área de construção e a área do lote não deverá ser maior de 1/3 (hum terço), para as edículas essa relação será de 1/10 (hum décimo) da área do lote;

15) — O COMPROMISSÁRIO obriga-se a comunicar por escrito aos COMPROMITENTES qualquer mudança no seu endereço acima declarado, o qual valerá e produzirá os efeitos legais enquanto não for feita a notificação da mudança;

16) — O imposto de renda sobre o lucro imobiliário incidente sobre a venda aqui compromissada, se houver, ou outro que venha a ser criado, será satisfeito pelo COMPROMISSÁRIO no momento em que houver pago aos COMPROMITENTES setenta por cento do valor da venda;

17) — O COMPROMISSÁRIO se compromete a pagar uma taxa anual para atender às despesas com a conservação do arruamento, taxa essa orçada e rateada pela testada de cada lote;

18) — Os COMPROMITENTES se comprometem a fornecer para o lote ora compromissado água para o uso doméstico, à qual fica expressamente vedada a sua utilização para o enchimento de piscinas, chafarizes, lagos, etc.. No caso de desatendimento da finalidade do uso da água, nos termos da cláusula supra, os COMPROMITENTES poderão cortá-la, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extra-judicial;

19) — Os COMPROMITENTES se obrigam a fornecer luz para o lote ora compromissado, correndo por conta do COMPROMISSÁRIO a instalação a partir do tronco principal, bem como a contribuição com o rateio da conservação e manutenção da linha e das exigências que a Cia. fornecedora fizer, até que o Poder Público encampe o serviço de iluminação;

20) — O presente contrato é feito em caráter irrevogável e irretroatável, sendo, pois, expressamente vedado o direito de arrependimento, obrigando as partes por seus bens, herdeiros ou sucessores;

21) — Para qualquer questão judicial que porventura surgir em virtude do presente contrato, escolhem ambas as partes contratantes desde já, o Fórum da Comarca de Serra Negra — Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja;

E por estarem de perfeito acordo, assinam o presente contrato com as testemunhas abaixo, em duas vias de igual teor e valor, pagando os selos na forma da legislação vigente.

Serra Negra,

de

de 197

EM TEMPO: O Comprador, bem como seus herdeiros e sucessores, se obrigam desde já, a respeitar e cumprir o que ficou estabelecido no Memorial Descritivo, constante do Plano de Loteamento, arquivado em Cartório, do qual têm pleno conhecimento.

*10p. [assinatura]*  
JUNTADA  
Em 8 de [assinatura] de 1976 O Esc. que seguem

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
AUTENTICAÇÃO  
Está conforme o original  
arquivado neste Reg. Imov.  
Proc nº 44  
S. Negra, 18/12/1976

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
Bel. Olivete A. de Godoy  
Subst. do Oficial  
Serra Negra - Est. de São Paulo



# Loteamento Parque das Cachoeiras

LOTEAMENTO PARQUE DAS CACHOEIRAS - SERRA NEGRA

Memorial Descritivo

Proprietários:-

Dr. Mário Pereira dos Santos e s/m.

O "Loteamento Parque das Cachoeiras", situado no perímetro urbano desta cidade, no Bairro das Palmeiras, foi desmembrado da Fazenda Chave Preta, esta atualmente com a área de 74-42-00ha., adquirida em maior porção pela transcrição numero 11.424, a fls. 11 do livro nº 3-X.

Contem esse loteamento uma área de 48.571,43 mts. quadrados, confrontando no todo com terrenos dos proprietários Dr. Mário Pereira Santos e s/m. e com a Avenida que é uma continuação da Avenida Juca Preto.

Essa área foi dividida em 34.000,00 mts.2, em três quadras e estas subdivididas em 44 lotes; 9.473,00ms. -quadrados, ocupadas por ruas, denominadas continuação da Avenida Juca Preto; ruas "A", "B" e "C" e duas vielas sanitárias e 5.0098,43 mts.2, ocupados por espaços livres, inalienáveis,

O plano de loteamento é exclusivamente destinado a residências, não podendo ser instaladas indústrias, principalmente as que produzam poluição do ar, mau cheiro ou ruidos;

As construções deverão obedecer as condições de higiene e as leis que regulam o assunto, ficando expressamente vedada as construções de paus-a-pique, taperas, coberturas de sapé, permitindo apenas o estilo típico e que não prejudique a estéticas das demais.

As condições referentes as construções e obrigações dos compradores, constarão no contrato-tipo de compromisso de venda e compra. Entretanto, os compromissários deverão atender imediatamente todas as intimações e exigências dos Poderes Públicos referentes à qualquer serviço ou obrigação do loteamento, principalmente os constantes da aprovação da planta, conservando o lote adquirido sempre limpo.

Não será permitida a construção de casas de barro-

