

CONTRATO

Loteamento Parque das Vertentes

Parque das Vertentes - Serra Negra

VALOR: Cr\$.....

.....VIA

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Pelo presente contrato de compromisso de compra e venda, Angelo Zanini e sua mulher, d. Laura de Godoy Campos Zanini, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes na Capital do Estado de São Paulo, à rua Itapicurú, n.º 778, referidos neste instrumento como COMPROMITENTES, têm justo e contratado com.....

domiciliado e residente em.....
à rua.....n.º..... de nacionalidade.....
de profissão....., estado civil....., daqui por diante mencionado como COMPROMISSÁRIO, o que se contem nas cláusulas seguintes:

1.ª Os compromitentes são senhores e possuidores de um imóvel denominado "Fazenda Vertentes", livre e desembaraçado de qualquer onus, sito no distrito e município de Serra Negra, deste Estado, a cerca de dois mil metros do perímetro urbano, conforme títulos de propriedade, líquidos e certos, que remontam ao ano de 1880, e desse imóvel destacaram uma gleba com a área de 289.800 metros quadrados, a qual, com a denominação de PARQUE DAS VERTENTES, passou a constituir um imóvel distinto, de acordo com a planta, memorial descritivo e escrituras, que fazem parte dos documentos a que se refere a cláusula 2.ª;

2.ª Nesse imóvel, denominado PARQUE DAS VERTENTES, distante cerca de 2500 metros do Grande Hotel e Cassino Serra Negra, foram divididos e demarcados, pelos compromitentes, de acordo com a planta, 97 lotes para venda por oferta pública, mediante o pagamento do preço a prazo, em prestações sucessivas e periódicas, pelo que depositaram no Registro de Imóveis de Serra Negra todos os documentos exigidos pelo art. 1.º do Decreto lei n.º 58, de 10 de Dezembro de 1937 e do respectivo Regulamento, aprovado pelo Decreto n.º 3079, de 15 de Setembro de 1938, havendo sido feita, após as formalidades legais, a competente inscrição sob n.º..... no aludido Registro;

3.ª Os compromitentes se obrigam a vender ao compromissário, e éste a comprar, o lote constante da referida planta, sob número....., com as seguintes medidas: — frentemetros; fundosmetros; frente aos fundos:.....metros; área..... metros quadrados, mediante as cláusulas ou condições seguintes:

I — O preço é de..... (Cr\$.....) e será pago na forma e prazo que se seguem: Cr\$..... neste ato, constituindo sinal e princípio de pagamento e de que os compromitentes dão quitação; e o restante em..... prestações mensais, de..... cada uma, sem juros, dentro de dez dias da data do vencimento. Em qualquer tempo, o compromissário poderá pagar antecipadamente e de uma só vez todas as prestações ainda não vencidas, com direito ao desconto de dez por cento sobre o montante das mesmas. Sómente depois de pago integralmente o preço é que o compromissário terá direito à escritura definitiva, na qual constarão as obrigações constantes deste contrato, que ainda deverem ser observadas pelo compromissário;

II — Sobre as prestações em atraso, o compromissário pagará os juros de doze por cento ao ano;

III — O compromissário entra, desde já, na posse do lote compromissado, no qual poderá fazer as obras ou construções que entender, com observância das disposições legais e das deste contrato. Essas obras ou construções ficam incorporadas ao lote, independente de qualquer indenização;

IV — O compromissário não poderá, em o lote compromissado, construir, instalar ou explorar hotel, pensão, estabelecimento industrial ou comercial, diversões e jogos de azar, bem assim fazer obras que, de qualquer forma, venham a prejudicar os lotes vizinhos;

V — O compromissário não poderá alienar ou onerar as construções ou obras que fizer no lote compromissado, sem consentimento, por escrito, dos compromitentes, aos quais fica assegurado o direito de preferência, em igualdade de condições;

VI — Dentro em três anos, contados da data do presente contrato, os compromitentes obrigam-se a construir e organizar o Parque esportivo, que compreenderá toda a área circundada pela Avenida de Irradiação e demonstrada na planta a que se refere a cláusula primeira, com as respectivas bemfeitorias constituídas de: campos de esportes diversos; dois lagos; uma piscina; um galpão para jogos de salão com os respectivos acessórios, fontes de água e jogos e divertimentos infantis;

VII — O compromissário fruirá, em condições de igualdade com os demais ocupantes do Parque das Vertentes, as utilidades do Parque esportivo, enumeradas na cláusula anterior. Esse Parque esportivo será administrado, até fins do ano de 1953, pelos compromitentes, aos quais, durante esse período, o compromissário pagará uma taxa de cinquenta cruzeiros mensais, para as despesas de conservação. Depois daquela data, cessará essa obrigação dos compromitentes e o Parque esportivo será administrado e utilizado de acôrdo com o Regulamento que então fôr aprovado pela maioria dos compromissários e proprietários e que deverá ser observado por todos. A taxa de conservação será, na mesma ocasião, estabelecida pelos compromissários e proprietários e passará a ser paga ao administrador que fôr nomeado, podendo, ainda, ser previstas taxas para uso das utilidades do Parque esportivo por pessoas estranhas, sem prejuizo das comodidades a que de preferência têm direito aqueles compromissários e proprietários, devendo essa renda ser aplicada integralmente em melhoramentos e conservação do referido Parque. Oportunamente, os compromitentes farão construir, no local especialmente reservado a esse fim, como também consta da planta, um restaurante, que tanto poderá ser utilizado por estranhos, como por ocupantes dos lotes, a preços razoáveis. Obrigam-se os mesmos compromitentes a destinar vinte e cinco por cento da renda líquida desse restaurante para os aludidos melhoramentos e conservação. As reservas florestais, inclusive mata virgem, constantes da citada planta, não podem ser derrubadas;

VIII — Os compromitentes obrigam-se, dentro em trinta dias contados da abertura de alicerces para construção de casa no lote, a fornecer ao compromissário, na entrada do mesmo lote, luz e água encanada. As despesas de consumo de energia elétrica, no prédio que for construído, correrão por conta do compromissário, que as pagará diretamente à empresa fornecedora, de acôrdo com as exigências e regulamento desta. A água será fornecida gratuitamente até o limite de mil metros por lote em cada vinte e quatro horas. Oportunamente, quando estiver vendida pelo menos metade dos lotes do Parque das Vertentes, os compromitentes instalarão o serviço completo de águas, de modo a facilitar a ligação dos canos na rêde que deverá passar sob a avenida de Irradiação;

4.º) O presente contrato se considerará rescindido de pleno direito no caso de violação de qualquer de suas cláusulas e no de mora de três prestações;

5.º) No caso de infração deste contrato, se por parte do compromissário, perderá êle o que houver pago; se por parte do compromitente, restituirá o mesmo, em dôbro, o que houver recebido;

6.º) Todas as despesas decorrentes do presente contrato, sem exceção de nenhuma, ficarão a cargo do compromissário, por conta de quem correrão, igualmente, as despesas na escritura definitiva, certidões, siza e quaisquer outros impostos e taxas relativos à transmissão;

7.º) Fica eleito o fóro da Comarca da Capital do Estado de S. Paulo para qualquer procedimento judicial entre as partes contratantes.

E por estarem de inteiro acôrdo, assinam o presente em duas vias, estando a primeira regularmente selada.

→ Este modelo é para ser arquivado
no Registro de Imóveis de Serra Negra,
de acôrdo com a lei n.º 58.
S. Paulo, maio de 1949.

Luiz Zanini
Lama de Godoy Costa Zanini