

CENTER- Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda.

C.G.C. - MF 48.619.696/0001-65

Rua Antonina Junqueira, no. 200

São João da Boa Vista - SP.



COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular de COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, ficam entre si justas e contratadas as partes, a saber: de um lado, como promitente vendedora, "CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA", sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, com sede em São João da Boa Vista, neste Estado, à Rua Antonina Junqueira, no. 200, e escritório nesta cidade, na rua Cel. Ernesto de Oliveira, s/no., inscrita no C.G.C. -MF. sob o número 48.619.696/0001-65, representada neste ato por seus sócios gerentes JOÃO BATISTA CIACO NETO, portador da C. de Identidade, R.G. - 1.982.058 - SP e C.I.C. - 014.792.618-15, economista, e JOSÉ BATISTA TEIXEIRA, portador da C. de Identidade R.G. - 1.906.842 - SP e C.I.C. 033.056.438-20, advogado, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados em São João da Boa Vista, neste Estado, que doravante, será designada simplesmente por "VENDEDORA", e, de outro lado, como promissário(s) comprador(es)

que será(ão) chamado(s), doravante, por "COMPRADOR(ES)", os quais, por este instrumento e na melhor forma de direito, ajustam a venda e a compra do imóvel adiante descrito, mediante as cláusulas e condições estabelecidas, que se obrigam a respeitar e a cumprir:

1a. A "VENDEDORA", a justo título, é senhora e legítima possuidora, dentre outros, do(s) lote(s) de terreno abaixo caracterizado(s), situado(s) nesta cidade, no loteamento denominado "NOVA PRATA", devidamente inscrito no Cartório do Registro de Imóveis desta Comarca - Matrícula 11.432 - livro 2 - BE em 16/fevereiro/1981 - aberto(s) e sem benfeitorias, assim descrito(s) e individualizado(s):

Lote(s) número(s):

com área total de

metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:

2a. Possuindo referido(s) lote(s) de terreno, pelo presente instrumento particular e nos melhores termos de direito, a "VENDEDORA" obriga-se e compromete-se a vendê-lo(s) ao(s) "COMPRADOR(ES)", que se obriga (m) e se compromete(m) a adquiri-lo(s), mediante o pagamento do preço certo e ajustado de Cr\$

()
que o(s) "COMPRADOR(ES)" se obriga(m) a pagar à "VENDEDORA", em seu escritório, situado na rua Cel. Ernesto de Oliveira, s/no., nesta cidade, ou na Agência local do Banco Itaú S.A., ou do Banco Mercantil de São Paulo S.A., pela forma seguinte:

3a. Se, a qualquer tempo, fôr verificada diferença de área do imóvel objeto deste contrato e essa diferença fôr superior a 1/20 (um vinte avos – art. 1.136, § único do Código Civil), será tal diferença compensada em dinheiro, à parte prejudicada, na base do preço de venda do presente compromisso, por metro quadrado, sendo que a compensação efetuar-se-à por ocasião da liquidação das últimas prestações a serem pagas pelo(s) "COMPRADOR(ES)".

4a. O(s) "COMPRADOR(ES)" entra(m) desde já na posse precária do(s) lote(s) de terreno(s) objeto(s) deste contrato, estando ciente(s), entretanto, de que o(s) mesmo(s) só poderá(ão) receber construções depois de executadas as obras essenciais de infra-estrutura e cumpridas as posturas e leis deste Município que dispõem sobre loteamentos e disciplinam construções.

Parágrafo único – O(s) "COMPRADOR(ES)" concorda(m), expressamente, em que seja estabelecida SERVIDÃO DE PASSAGEM, em favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, caso seja necessário, sem qualquer indenização e independentemente de outra autorização futura, sobre uma faixa de até 3 (três) metros de largura, nos fundos do(s) lote(s) adquirido(s), na qual será proibido qualquer tipo de edificação.

5a. A partir desta data, correrão por conta do(s) "COMPRADOR(ES)" todos os impostos, taxas ou quaisquer outros tributos, inclusive multas, federais, estaduais ou municipais a que der(em) causa, que incidem ou venham a incidir sobre o(s) lote(s) de terreno(s) compromissado(s).

6a. O(s) "COMPRADOR(ES)" se obriga(m), por si e seus herdeiros ou sucessores a manter o(s) lote(s) compromissado(s) em estado de limpeza, a plantar na frente de cada um dele(s) uma árvore e a fazer nele(s) quaisquer obras ou serviços exigidos pelas autoridades públicas.

7a. Qualquer pagamento que fôr recebido fora dos prazos estabelecidos no presente contrato, será considerada mera tolerância da "VENDEDORA" e somente para o caso eventualmente ocorrido, não podendo o(s) "COMPRADOR(ES)" invocar(em) tal fato como precedente, novação ou alteração de qualquer cláusula deste contrato.

Caso seja efetuado pagamento dos títulos fora dos prazos acima contratados, o débito será acrescido de correção monetária, com base nos índices de variação das ORTN entre as datas de vencimento e a da efetiva liquidação da(s) parcela(s), mais juros de mora de um (1%) por cento ao mês.



8a. A "VENDEDORA", se compromete a implantar, por sua conta, nas vias públicas do loteamento, os seguintes melhoramentos: rede de escoamento de águas pluviais, de água e de esgotos, bem como guias e sarjetas;

9a. Fica autorizada a "VENDEDORA", desde já, a executar diretamente e/ou a contratar e administrar a implantação, nas vias e logradouros públicos do loteamento, da rede de energia elétrica e iluminação pública, dos ramais das redes de água e de esgoto para ligações dos lotes até as redes principais respectivas, bem como da pavimentação das vias de comunicação e praças do loteamento, cujas despesas serão pagas "pro-rata" pelo(s) "COMPRADOR(ES)", segundo:

- a) - o valor dos metros das redes de água e de esgoto para ligações do(s) lote(s) adquirido(s) até as redes principais respectivas;
- b) - a proporção da área de seu(s) lote(s) em relação à área total do loteamento, no que diz respeito à rede de energia elétrica e iluminação pública;
- c) - a metragem linear da(s) frente(s) do(s) terreno(s) adquirido(s), ou seja, da "testada", em relação à área total pavimentada, no que diz respeito à pavimentação das vias de comunicação e praças do loteamento;

§ primeiro — Fica também a "VENDEDORA" expressamente autorizada a apurar, de acordo com o critério acima estabelecido, em consonância com os preços correntes de mercado e consideradas as características e qualidade das obras, o valor de cada uma das benfeitorias supra citadas, conforme demonstrativo à disposição do(s) "COMPRADOR(ES)", relativamente a cada um dos terrenos do loteamento. Apurada a importância devida, esta passará a ser havida como líquida e certa e será paga à vista ou até em seis parcelas mensais, conforme escolha do(s) "COMPRADOR(ES)", segundo esquema de pagamento estabelecido pela(s) firma(s) executante(s) do(s) melhoramento(s). O não pagamento por parte do(s) "COMPRADOR(ES)", no prazo combinado, implica nas sanções previstas na cláusula 11a.

§ segundo — No caso da pavimentação ser executada ou promovida pelo poder público, o(s) "COMPRADOR(ES)" fica(m) responsável(eis) pelo pagamento diretamente ao Município ou a quem este indicar.

10a. O(s) "COMPRADOR(ES)" se obriga(m) a comunicar por escrito, à "VENDEDORA", qualquer modificação de endereço.

11a. Considerar-se-á o presente contrato rescindido automaticamente e de pleno direito, em qualquer um dos seguintes casos:

- a) - se o(s) "COMPRADOR(ES)" atrasar(em) no pagamento de três prestações mensais consecutivas;
- b) - se o(s) "COMPRADOR(ES)" deixar(em) de pagar dentro de trinta dias, contados do vencimento, qualquer outro débito para com a "VENDEDORA", decorrente do presente contrato, ou para com a(s) executante(s) de qualquer das benfeitorias relacionadas na cláusula 9a.;
- c) - se o(s) "COMPRADOR(ES)" deixar(em) de cumprir fielmente qualquer cláusula deste contrato.

§ primeiro — Nos casos previstos nesta cláusula, a "VENDEDORA" poderá optar pela rescisão do contrato ou pela cobrança dos títulos representativos do valor da compra e/ou do valor dos melhoramentos supra mencionados, emitido(s) pelo(s) "COMPRADOR(ES)", acrescidos da multa de dez por cento sobre o total do débito, a título de despesas com cobrança.

§ segundo — Caso ocorra a rescisão do presente contrato, por culpa do(s) "COMPRADOR(ES)", perderá(ão) ele(s), em favor da "VENDEDORA", todos os pagamentos até então efetuados, na forma do Art. 25 e seguintes da Lei no. 6.766, de 19.12.79, além de demitir(em)-se incontinenti da posse do imóvel.

12a. Ao(s) "COMPRADOR(ES)" será(ão) outorgada(s) escritura(s) definitiva(s) de compra e venda do(s) lote(s) ora compromissado(s), desde que esteja inteiramente pago o preço estipulado na cláusula segunda e o mais que fôr devido por força deste contrato, ou desde que o(s) mesmo(s) apresente(m) garantia idônea e suficiente, ficando a cargo do(s) outorgado(s) nessa(s) referida(s) escritura(s) definitiva(s), todas as despesas de praxe, tais como despesas com tabelião, sisa, registro, selos e emolumentos.

Após cumpridas todas as obrigações constantes deste compromisso, o(s) "COMPRADOR(ES)" se obriga(m) a receber a(s) escritura(s) definitiva(s) na forma prevista nesta cláusula no prazo de sessenta (60) dias.

13a. As partes contratantes elegem o Foro desta Comarca para dirimir quaisquer dúvidas ou questões resultantes deste contrato.

14a. O presente contrato só poderá ser transferido no escritório da "VENDEDORA", aceitando o cessionário todas as cláusulas deste instrumento.

15a. O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não cabendo a nenhuma das partes o direito de arrepender-se do negócio ora concretizado, obrigando em todos os seus termos as partes contratantes, como também seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

E, por estarem assim as partes justas e contratadas e de perfeito acordo com todas as cláusulas e condições do presente instrumento, assinam em presença de duas testemunhas abaixo, a tudo presentes, em três vias, sendo uma para o(s) "COMPRADOR(ES)", outra para a "VENDEDORA" e a outra para futuro registro.

ÁGUAS DA PRATA, de de 1.98

.....
CENTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA.

.....
COMPRADOR(ES)

TESTEMUNHAS :