

Registro de Imóveis e Anexos

Bel. Ladislau Asturiano Filho

OFICIAL

Horário de atendimento ao público: das 9:00 as 18:00 horas

Rua Antonio Machado, 06 – Centro – CEP 13870-226

São João da Boa Vista – SP

RS-6

São João da Boa Vista, 27 de Maio de 2.011.

Ofício n. 173/2011 - jam

EXMO. SENHOR

SAMUEL DA SILVA BINATI

DD. PREFEITO MUNICIPAL

DA ESTANCIA HIDROMINERAL DE AGUAS DA PRATA

AV. WASHINGTON LUIZ n. 485

CEP: 13890-000

Em atenção ao Ofício 110/11 – Divisão de Engenharia, encaminho a V.Exa., as inclusas posturas/contratos padrão dos seguintes loteamentos: Paineiras – Bairro do Lago – Nova Prata – Americo Costa-2 – Jardim Aguas da Prata – Jardim Honeda – Jardim Brandão – Mantiqueira – Terras do Alegre – Vista Alegre – Paiol – Fonte Platina – Nossa Senhora de Lourdes, e Annunziatto, deixando de encaminhar a V.Exa., dos empreendimentos denominados São Roque – Cascata – Três Irmãos, vez que, não existe nesta Serventia, o documento solicitado.

Apresento a V.Exa., no ensejo, os protestos de minha consideração.


= LADISLAU ASTURIANO FILHO =
OFICIAL

TERRAS DO ALEGRE S/C LTDA.

C.G.C. 52.356.920/0001-40

Rua: Marechal Deodoro nº 345

São João da Boa Vista - SP.



Pelo presente instrumento particular de COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ficam entre si justas e contratadas, as partes a saber: de um lado, como compromitente vendedor TERRAS DO ALEGRE S/C LTDA., com sede à Rua Marechal Deodoro nº 345 nesta cidade de São João da Boa Vista, com C.G.C. nº 52.356.920/0001-40, neste ato representada pelo sócio WILSON ROSENDO NOGUEIRA, brasileiro, viúvo, agricultor, residente e domiciliado à Rua Marechal Deodoro nº 345 em São João da Boa Vista-SP., portador do RG. nº 3.741.013 e CPF. nº 143.225.448-00, que de agora em diante será designada apenas por VENDEDORA; e de outro lado, como compromissário (s) - COMPRADOR(ES).

que será (ão) chamado (s) doravante, simplesmente por COMPRADOR(ES) os quais por este instrumento e na melhor forma de direito, ajustam a venda e a compra do imóvel em seguida transcrito, mediante as cláusulas e condições que se obrigam a respeitar e a cumprir, sob as penas abaixo estipuladas, obrigando-se também por seus herdeiros e sucessores:

- 1º) A VENDEDORA por força de transcrição nº M-21.223 no Livro 2-DC, em 09 de Junho de 1.986, no Registro de Imóveis de São João da Boa Vista-SP. tornou-se senhora e legítima possuidora de uma Gleba de terra com 146.603,31m² (Cento e Quarenta e Seis Mil, Seiscentos e Três metros e Trinta e Um Centímetros quadrados), situado no Município de Águas da Prata-SP., minuciosamente descrita na mencionada matrícula.
- 2º) A referida Gleba foi dividida em Lotes residenciais e comerciais, obedecendo a um plano de loteamento, que leva o nome de TERRAS DO ALEGRE.

§ PRIMEIRO - O Loteamento contará com as seguintes infra-estruturas: - Guias e Sarjetas, Rêde de Água, Rêde de Esgôto, Rêde de Energia Elétrica e Rêde de Águas Pluviais.

§ SEGUNDO - Fica autorizada a VENDEDORA a promover a pavimentação das vias públicas do Loteamento, cujas despesas serão pagas "pró-rata" pelos COMPRADOR (ES), segundo o nº de lote(s) do Loteamento e o (s) nº(-s) de lote(s) adquirido(s). A Empresa contratada para execução desta obra será a que encaminhar o menor custo entre as três convidadas a -- apresentar proposta.

3º) A VENDEDORA, pelo presente e nos melhores termos de direito se compromete a vender ao(s) COMPRADOR(ES) e este(s) a comprar o(s) lote(s) de terreno(0s) nº(s) _____ (_____) , da Quadra _____ , lote(s) ' com área total de _____ metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações:

4º) O preço certo e ajustado da venda ora pactuada é de _____
(_____

_____)

que o(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a pagar à VENDEDORA ou a quem esta credenciar para tal fim, ou pela maneira seguinte:



- 59) Se a qualquer tempo ter verificada diferença de área do imóvel objeto deste contrato e essa diferença for 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 contrato, por metro quadrado, sendo que a compensação efetuar-se-á por ocasião da liquidação das derradeiras prestações a serem pagas pelo(s) COMPRADOR(ES).
- 69) O(s) COMPRADOR(ES) entra(m) desde já na posse precária do(s) lote(s) de terreno objeto deste compromisso podendo, entretanto, introduzir benfeitorias e construções no terreno, uma vez aprovados pela Prefeitura Municipal, e desde que respeite(m) integralmente as restrições de zoneamento do plano de Terras do Alegre, pelo que se obriga(m) às seguintes condições:
- a) não construir barracões de madeira ou barracas de lona, habitações coletivas, estabelecimentos de partidos políticos, assim como não desmembrar a área.
 - b) não colocar no imóvel ora prometido anúncio de qualquer espécie, salvo os referentes à venda, locação ou propriedade do terreno.
 - c) não destinar, ainda que parcialmente, o lote ora prometido, à criação de animais, a exploração de granjas, culturas intensivas ou plantações de caráter de exploração mercantil, bem como não manter animais soltos dentro do Loteamento, ou em perímetro que possa prejudicar os muros ou o uso normal do logradouro comum, exceção feita à animais domésticos.
 - d) construir passeio em frente ao lote com pelo menos 2 (dois) metros de largura.
- 79) Uma vez aprovado e por escrito, compromete(m)-se o(s) COMPRADOR(ES) a obedecer o projeto integral e rigorosamente, sob pena de ser compelido à completá-lo ou demoli-lo ainda a cessar suas atividades, judicialmente se necessário, não podendo a qualquer Título pleitear indenização ou lucros cessantes.
- 89) 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 causa, que incidem ou que venham a incidir sobre o(s) de terreno(s) compromissado(s).
- 99) O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m), por si e seus herdeiros ou sucessores a manter o(s) lotes(s) compromissado(s) em estado de limpeza e a fazer nele(s) quaisquer obras ou serviços exigidos pelas autoridades públicas.

Em caso de inobservância desta obrigação, por parte do(s) comprador(es) a VENDEDORA poderá fazer tais obras e serviços, inclusive os de limpeza cobrando as respectivas despesas do(s) COMPRADOR(ES), com a majoração de 10% (dez por cento) sobre o importe total, a título de administração. As contas resultantes dessas obras e serviços serão consideradas líquidas e certas e a importância correspondente será paga pelo(s) COMPRADOR(ES), 30 (trinta) dias após a apresentação da mesma, ou juntamente com a primeira prestação do preço a se vencer, sujeita aos juros de 12% (doze) ao ano e correção monetária enquanto não pagas.

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

Ocorrendo o pagamento das prestações ou títulos representativos, fora dos prazos contratados, o débito será corrigido monetariamente com base nos índices de variação da BTN Mensal, ou a qualquer outro índice que venha a ser estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional, entre as datas de vencimento e a efetiva liquidação das prestações ou títulos; mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

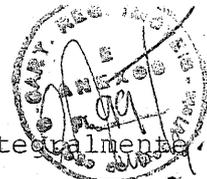
119) O(s) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a comunicar por escrito à VENDEDORA -- qualquer modificação no seu endereço.

129) O presente contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

a) Se o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de pagar o preço estipulado na cláusula 4ª.

b) Se o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de cumprir fielmente as cláusulas deste contrato.

Nestes casos a VENDEDORA optará pela rescisão do contrato ou pela cobrança das prestações ou dos títulos representativos do valor da compra, emitidos pelo(s) COMPRADOR(ES), acrescidos de juros e correção monetária, conforme o estipulado na cláusula 10ª, multa de 10% (dez por cento) após o vencimento da 3ª parcela ou em caso de intervenção judicial.



139) O(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) ceder e transferir inteiramente a terceiros os seus direitos e obrigações oriundos do presente contrato, desde que:

- a) Se encontre(m) rigorosamente em dia com tôdas a obrigações assumidas neste instrumento.
- b) O terceiro comprador assuma sem restrições tôdas as obrigações exigidas pela VENDEDORA por força deste contrato.

149) Será outorgada a Escritura Definitiva de compra e venda ao(s) COMPRADOR(ES) ou a quem indicar desde que esteja inteiramente pago o preço estipulado na cláusula 49 e o mais que fôr devido por força deste compromisso, ficando à cargo do(s) COMPRADOR(ES), nessa referida escritura definitiva tôdas as despesas com tabelião, sisa, registro, selos, emolumentos, etc.

159) As partes contratantes, com expressa renúncia de qualquer outro, elegem o fôro desta Comarca para serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões resultantes do presente contrato.

169) O presente contrato é irrevogável e irretratável, obrigando não só os contratantes, bem como seus herdeiros ou sucessores.

E por estarem as partes justas e contratadas e de perfeito acôrdo com tôdas as cláusulas e condições do presente instrumento, assinam em presença de 02 (duas) testemunhas a tudo presentes, em 03 (três) vias de igual teor e conteúdo.

_____ de _____ de _____.

X:X:X:X:X:X:X:X:X:X:

- VENDEDORA -

TESTEMUNHAS:

X:X:X:X:X:X:X:X:X:X:

- COMPRADOR -

