



CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

ESTADO DE SÃO PAULO

PEDIDO DE INFORMAÇÕES

N.º 110/82

ASSUNTO: — AO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL : Cumprimento de contrato.

ENCAMINHE-SE E PUBLIQUE-SE

Sala das Sessões, 31 / 08 / 1982

Senhor Presidente:

PRESIDENTE DA CÂMARA

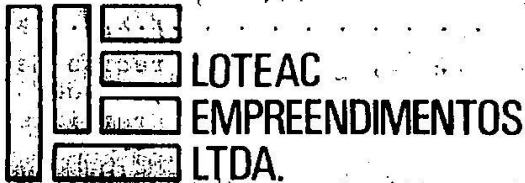
Conforme as disposições emanadas do contrato referente ao empreendimento "Jardim São Miguel" (cópia anexa), a área de construção mínima para o setor é de 70,00 m². , o que não vem ocorrendo, em desvalorização do loteamento, solicito seja enviado ao exmo. senhor Chefe do Executivo o seguinte pedido de informações:

- 1 - Que providências pretende o Executivo adotar visando o cumprimento absoluto das cláusulas contratuais relativas às construções no Jardim São Miguel?
- 2 - Quando serão tais medidas efetivadas, uma vez tratar-se de núcleo em fase de expansão, devendo o problema ser corrigido a tempo, já que, como frisamos acima, a não utilização da área prevista para construção poderá desvalorizar todo o empreendimento?

Sala das Sessões, 31 de agosto de 1982.

Valle
a) MARCUS VINICIUS VALLE JUNIOR

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



**COMPROMISSO DE
VENDA E COMPRA**

LOTEAMENTO JARDIM SÃO MIGUEL

LOTE N.º

QUADRA N.º

SETOR:

Por este instrumento particular e na melhor forma de Direito, de um lado, como Promitente Vendedora, Loteac Empreendimentos Ltda., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com seu contrato constitutivo registrado no 4.º Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de São Paulo, sob o número 27.023, em 22 de agosto de 1979, inscrita no C.G.C. (MF) sob o número 51.605.947/0001-67, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Cristiano Viana n.º 301, neste ato presente por seus diretores ao final assinados, dora/ante designada, apenas, VENDEDORA e, de outro lado, como Promissário(s) Comprador(es) ~~_____~~, portador da cédula de identidade R.C. nº ~~_____~~, e CIC de nº ~~_____~~, casado no regime de comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 ~~_____~~ residente e domiciliado à Rua ~~_____~~ na cidade de ~~_____~~ deste Estado de São Paulo.

doravante designado(s), apenas, COMPRADOR(ES), têm justo e contratado o que abaixo segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA — A VENDEDORA é titular do domínio e da posse de uma área de 827.390,00, situada no bairro do Campo Novo, município e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, devidamente caracterizada e confrontada na Escritura de Venda e Compra de 31 de outubro de 1979, lavrada nas notas do 2.º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Bragança Paulista — SP, livro 334, fls. 36, devidamente registrada sob o número 02, na matrícula n.º 9.457, no livro n.º 2, em 6 de novembro de 1979, no Cartório do Registro de Imóveis da mesma comarca de Bragança Paulista.

PARÁGRAFO ÚNICO — Por força do disposto nesta cláusula a VENDEDORA procedeu à aprovação do loteamento, estritamente residencial, denominado JARDIM SÃO MIGUEL, sobre a área acima referida, nos termos da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que é objeto do registro n.º R-4 na matrícula n.º 9.457, em 17/10/80, no Registro de Imóveis de Bragança Paulista, conforme planta, memorial e demais documentos ali arquivados.

CLÁUSULA SEGUNDA — Por este instrumento a VENDEDORA compromete-se a vender e o(s) COMPRADOR(ES) por seu turno a comprar, o lote n.º 48, da quadra 15, do setor 01 do loteamento Jardim São Miguel, que tem os seguintes característicos e confrontações: Frente de 12,50 m (Doze Metros e Cinquenta Centímetros) para quem da Rua 51 olha para o Lote. Fundos de 12,50 m (Doze Metros e Cinquenta Centímetros) para com o Lote 78 da mesma quadra. Lado Direito de 25,00 m (Vinte e Cinco Metros) para com o Lote 47 da mesma quadra. Lado Esquerdo de 25,00 m (Vinte e Cinco Metros) para com o Lote 49 da mesma quadra.

A Totalidade da área do Lote é de 312,50 m² (Trezentos e Doze Metros e Cinquenta Centímetros Quadrados).


VENDEDOR


VENDEDORA


COMPRADORA

PARÁGRAFO PRIMEIRO — O preço certo e ajustado para o lote acima descrito é de Crs 937.500,00 (Novecentos e Trinta e Sete Mil, Quinhentos Cruzeiros .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x).

que o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a pagar da seguinte forma: R\$ 7.500,00 conforme recibo de nº 344. E o restante em 49 (QUARENTA E NOVE) prestações mensais, sendo:

- 09 (nove) prestações de R\$ 7.500,00 (Sete Mil e Quinhentos Cruzeiros) cada uma.
- 10 (dez) prestações de R\$ 12.497,00 (Doze Mil, Quatrocentos e Noventa e Sete Cruzeiros) cada uma.
- 10 (dez) prestações de R\$ 17.503,00 (Dezessete Mil, Quinhentos e Três Cruzeiros), cada uma.
- 10 (dez) prestações de R\$ 23.747,00 (Vinte e Três Mil, Setecentos e Quarenta e Sete Cruzeiros) cada uma.
- 10 (dez) prestações de R\$ 32.503,00 (Trinta e Dois Mil, Quinhentos e Três Cruzeiros) cada uma.

As prestações referidas nesta cláusula vencer-se-ão todo dia 05 (Cinco) de cada mês, começando-se a primeira delas no dia 05 (Cinco) de Maio de 1982, e as demais, assim, sucessivamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO — As prestações supra, nos seus valores e vencimentos respectivos, constam do carnê entregue neste ato ao(s) COMPRADOR(ES) e poderão ser pagas em qualquer agência do Banco Itau S/A. tanto no município de Bragança Paulista como em todo o Estado de São Paulo, ou, ainda, no escritório da VENDEDORA, citado no preâmbulo deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA — O(s) COMPRADOR(ES), neste ato, é(são) emitido(s) na posse precária do imóvel objeto deste compromisso e nela será(ão) mantido(s) enquanto cumprir(em) as cláusulas e condições aqui pactuadas, passando a correr por sua conta todos os impostos, taxas, emolumentos, encargos e demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre o lote, cujos pagamentos deverão ser realizados nos vencimentos próprios.

PARÁGRAFO ÚNICO — O(s) COMPRADOR(ES), em decorrência da posse precária na qual foi(ram) emitido(s), por força do disposto nesta cláusula, poderão executar benfeitorias e construções sobre ele, desde que obedecida a legislação municipal, nas restrições contidas neste contrato e mais as seguintes: a) área de construção mínima de 70,00 m² em até dois pavimentos; b) ocupação máxima de 60% da área do lote, incluída a área da edícula; c) recuos: de frente 6,00 metros, 2,00 metros em um dos lados e nos fundos 5,00 metros, podendo, neste último recuo, ser construída a edícula.

CLÁUSULA QUARTA — O(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se ainda a:

- I — proceder ao pagamento das prestações, nos seus respectivos vencimentos, bem como os demais encargos a que se obrigou;
- II — zelar pela limpeza e conservação do imóvel;
- III — comunicar à VENDEDORA qualquer esbulho contra a posse que exerce(m);
- IV — atender às intimações dos poderes públicos;
- V — arcar com as despesas de asfaltos e iluminação pública, que tocarem ao lote, a serem executadas por intermédio do plano comunitário, ficando a VENDEDORA autorizada pelo(s) COMPRADOR(ES) para, em nome deste(s), concordar com a execução de tais melhoramentos;
- VI — não desmembrar ou desdobrar o lote para constituição de outro imóvel;
- VII — não instalar indústria de qualquer natureza, comércio ou entidades de culto religioso;
- VIII — não extrair do solo ou subsolo areia, pedregulho, pedra ou qualquer material para uso próprio ou comercial, bem como fica vedado o armazenamento de materiais explosivos, inflamáveis ou que possam causar perigo à saúde e bem estar dos demais moradores;
- IX — contribuir pelo rateio das despesas, encargos e impostos que, porventura, venham a ser lançado sobre a totalidade da área;
- X — permitir a passagem, por encanamentos, de águas pluviais e esgotos dos lotes e construções superiores ou contíguas. Para tanto fica constituída, por este instrumento, servidão perpétua de passagem, destinada a este fim.
- XI — executar o sistema individual de esgoto, constituído de fossa séptica seguida de poço absorvente, não permitindo, de qualquer maneira o escoamento de líquidos ou resíduos deste sistema para as vias públicas ou lotes vizinhos;
- XII — solicitar, antes do início de qualquer obra, o alinhamento do seu lote, que será realizado pela VENDEDORA.

CLÁUSULA QUINTA — A VENDEDORA compromete-se a:

- I — uma vez pago todo o preço estipulado neste compromisso, a outorgar a competente escritura de venda e compra ao(s) COMPRADOR(ES) ou a quem este vier(em) a indicar;
- II — manter o imóvel objeto deste contrato sempre livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, de qualquer natureza, hipotecas legais, judiciais ou mesmo convencionais, penhoras, arrestos e seqüestros;
- III — executar, no lote onde se situa o lote, as obras e melhoramentos a seguir elencados, no prazo de 2 (dois) anos: a) arruamento; b) guias e sarjetas; c) rede de abastecimento de água; d) rede de luz; e) galerias de águas pluviais; f) arborização;
- IV — garantir ao(s) COMPRADOR(ES), desde que este(s) cumpr(m) as obrigações aqui assumidas, o uso e gozo dos direitos emergentes do presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA — Este contrato será considerado rescindido de pleno direito se qualquer das partes deixar de cumprir as disposições nele pactuadas, 30 (trinta) dias após regular constituição em mora da parte inadimplente.

CLÁUSULA SÉTIMA — Havida a rescisão do presente contrato, na forma preconizada, na cláusula anterior, a parte inadimplente responderá por perdas e danos, bem como por todas as despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios.

PARÁGRAFO ÚNICO — Se a rescisão der-se por inadimplemento do(s) COMPRADOR(ES), perderá(ão) este(s) a favor da VENDEDORA, a título de indenização prefixada, pelas perdas e danos a que alude esta cláusula, todas as importâncias até então pagas, bem como as benfeitorias e construções incorporadas ao imóvel, estas se em desacordo com o contrato ou a Lei, sem qualquer direito à retenção do imóvel ou mesmo restituição do valor despendido nestas.

CLÁUSULA OITAVA — São disposições gerais aplicáveis ao presente contrato:

- I — toda a prestação mensal em atraso recebida pela VENDEDORA, respeitando o prazo e forma de rescisão deste contrato, será acrescida de juros da mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa de 10% (dez por cento) quando o atraso for superior a 3 (três) meses ou exigir intervenção judicial.
- II — o prazo ocasionalmente concedido à parte inadimplente para cumprimento das obrigações aqui ajustadas não poderá ser interpretado como alteração ou novação contratual, mas, ao contrário, mera tolerância que poderá ser suprimida a qualquer tempo.
- III — o preço estipulado para imóvel objeto deste contrato foi atribuído "ad mensuram". Assim, eventuais diferenças, quando superiores a 5% (cinco por cento), serão compensadas nas últimas prestações, baseadas em Cr\$ 3.000,00 (Três Mil Cruzeiros.) o metro quadrado.
- IV — os direitos deste contrato somente poderão ser cedidos com prévia e expressa concordância da VENDEDORA, que exigirá, neste caso, a quitação de todas as prestações vencidas, e, ainda, a inserção no instrumento competente, das cláusulas aqui avençadas.
- V — no caso da cessão de direitos, de que trata o item anterior, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) pagar à VENDEDORA a título de reembolso das despesas de fiscalização e processamento da transferência, 2% (dois por cento) sobre o valor atribuído à cessão.
- VI — o presente compromisso de venda e compra obriga as partes, seus herdeiros e ou sucessores a qualquer título, ficando pactuadas as cláusulas de irrevogabilidade e irretroatividade, renunciando, ditas partes, ao direito de arrependimento, cabendo, ao(s) COMPRADOR(ES), se cumpridas as obrigações ajustadas neste contrato, o direito de requerer adjudicação compulsória do imóvel.
- VII — as limitações ao direito de propriedade, estabelecidas nas cláusulas Terceira e Quarta, serão constituídas como servidão predial perpétua, nos termos do artigo 695 do Código Civil Brasileiro, a favor dos demais imóveis que compõem o loteamento Jardim São Miguel. Para tanto, constará, tal servidão, obrigatoriamente, da definitiva de venda e compra ou de seu substitutivo legal, e será registrada no Cartório do Registro de Imóveis, constituindo-se em direito real.
- VIII — a VENDEDORA, neste ato, apresenta o Certificado de Regularidade de Situação, expedido pelo IAPAS, sob o número em / / e declara, sob as penas da Lei, que não é contribuinte do FUNRURAL, não se sujeitando, desta forma, às disposições do artigo 160, do Decreto n.º 73.617, de 12 de fevereiro de 1974 e artigo 71, do Decreto n.º 77.514, de 29 de abril de 1976.
- IX — todas as despesas com o presente contrato, com a escritura de venda e compra, inclusive seus registros, imposto de transmissão e demais emolumentos são de exclusiva responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES).
- X — as partes autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis de Bragança Paulista a proceder aos registros e averbações que se fizerem necessárias à perfeita regularização deste contrato.
- XI — fica eleito o foro da comarca de Bragança Paulista - SP, para dirimir as dúvidas e questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente em 3(três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

Bragança Paulista,

VENDEDORA: **LOTEAC Empreendimentos Ltda.**

COMPRADOR(ES):

[Handwritten signature of LOTEAC Empreendimentos Ltda.]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TESTEMUNHAS:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

25
22
A
C
P

23.
Ao Escrivão
do Estado
C. R. S. 3000

23.
Rua Roberto Simonsen N.º 122
Tel. 5-5522 -- São Paulo

Reconhecido por semelhança a 2 firmas de Carlos Roberto de
Almeida e José Maria de Moraes Barros, Juizes
de Direito e Ex-Executores testamentários
de Felício Medeiros.

S. Paulo, 6 de MAI. de 82
Em test. o da verdade.

WINA O. MARIN - Escrevente Autorizada