

4

**JARDIM  
BRANDÃO  
ÁGUAS DA PRATA**

---

.....A VIA

N.º .....

---

## **CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

---

Celina Ferreira Brandão, solteira, Rubens Ferreira Brandão e sua mulher Eugênia de Carvalho Brandão, casados, todos brasileiros, maiores, residentes e domiciliados em S. João da Boa Vista; dr. Nelson Ferreira Brandão e sua mulher Dalila Fernandes Brandão, casados, brasileiros, maiores, residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, GB. daqui por diante denominados simplesmente PROMITENTES VENDEDORES, coproprietários do imóvel localizado no Município de ÁGUAS DA PRATA, transcrito sob n.º 20.414 do livro 3-AB, no Cartório do Registro de Imóveis e Anexos de S. João da Boa Vista, SP., parcialmente dividido em lotes e inscrito no mesmo Cartório, de acôrdo com o Decreto-Lei n.º 58 de 10-12-1937, TEM JUSTO E CONTRATADO VENDER,

ao(s) Sr.(s)

de nacionalidade

estado civil

profissão

identidade

residente(s) e domiciliado(s) à

e aqui denominado "PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)," o lote n.º                      da quadra n.º                      da planta dos terrenos do JARDIM BRANDÃO, com as seguintes características e confrontações:

pelo preço de Cr\$

e mediante as cláusulas e condições seguintes:

I — Do preço certo e ajustado de Cr\$

c(s) promitente(s) comprador(es) pagou, neste ato, como entrada inicial, a quantia de Cr\$

e o restante de

Cr\$

pagará da seguinte forma:

devendo estes pagamentos serem efetuados na residência dos promitentes vendedores, ou em local indicado, até o quinto dia útil de cada mês, subsequente ao vencido.

II — Qualquer diferença que for verificada na metragem do terreno será compensada, mutuamente, na base do preço da venda.

III — Os promitentes vendedores se comprometem a entregar ao(s) promitente(s) comprador(es) ou a quem este designar, herdeiros ou subrogados legais, a escritura definitiva do imóvel prometido a venda, mas somente, quando estiver pago de todo o crédito oriundo deste contrato. Todas as despesas com essa escritura, tabelião, sisa, registro, bem como as deste compromisso correrão por conta do(s) promitente(s) comprador(es). Serão ainda a cargo deste quaisquer taxas, contribuições ou impostos existentes ou que venham a ser criados sobre transmissão de propriedade imobiliária ou outro ato qualquer atinente ao imóvel em aprêço.

IV — Os promitentes vendedores entregam neste ato ao(s) promitente(s) comprador(es) o imóvel que faz objeto deste contrato; essa posse, porém, é de natureza provisória, precária e em nome dos promitentes vendedores, e cessará sem direito do(s) promitente(s) comprador(es) aos interditos, desde que, por qualquer motivo, o compromisso se resolva por infração das obrigações que contraiu ou por disposições da lei. Cessada a posse provisória, o(s) promitente(s) comprador(es) entregará, desde logo, o imóvel aos promitente(s) vendedores, que poderão usar da reintegração de posse do art. 506 do Código Civil e, se recusar a entrega, pagará a multa de 10% do valor do contrato, pela necessidade do apelo à justiça, além de outras em que tiver incorrido, entrando o seu débito em compensação com qualquer crédito que lhe assistir.

V — O(s) promitente(s) comprador(es) receberá a posse provisória do imóvel que faz objeto do compromisso, mediante as obrigações expressas em outras cláusulas deste contrato e mais as seguintes:

- a) — pagar, no devido tempo, independente de aviso por parte do promitente vendedor, todos os impostos, taxas, multas e contribuições de qualquer espécie ou procedência, que recaiam ou venham a recair sobre o terreno adquirido e seus acessórios, ainda que em nome do promitente vendedor ou outros;
- b) — conservar o terreno em bom estado de limpeza, compreendendo metade da rua em frente ao mesmo, mantendo em boas condições as cercas, muros e passeios existentes;
- c) — atender e executar todas as determinações e exigências que em relação ao terreno e acessórios emanarem dos poderes públicos, inclusive as que sujeitam a prévia audiência do DPNM, quaisquer sondagens ou outros trabalhos subterrâneos, desde que destinados a mineração. (Dec. n.º 40.288 de 5/11/56).
- d) — permitir a passagem pelo terreno de qualquer encanamento de água, gás e esgotos, admitindo ainda o escoamento das águas pluviais, quando uma e outra coisa se fizerem necessárias;
- e) — permitir a passagem de fios elétricos sobre a faixa de recuo da frente, para fornecimento de energia elétrica do prédio vizinho, quando isso se tornar necessário.

VI — Se os promitentes vendedores forem obrigados a pagar, para proteção da propriedade, qualquer imposto, taxa, multas fiscais ou executar qualquer obra ou intimação determinada pelos poderes públicos, obriga-se o(s) promitente(s) comprador(es) a reembolsá-los da importância dispendida, acrescida de 10% a título de administração. As contas de tais despesas serão consideradas líquidas e certas e as importâncias respectivas devidas e pagáveis pelo (s) promitente(s) comprador(es) aos promitentes vendedores juntamente com a primeira prestação seguinte à sua apresentação.

VII — Os promitentes vendedores não são obrigados a receber qualquer importância em débito sem que o(s) promitente(s) comprador(es) 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 promitentes vendedores, ao(s) promitente(s) comprador(es), sem efeito algum sobre a vigência ou validade de qualquer cláusula deste contrato, nunca importando em novação ou alteração dele. Tais recebimentos, contudo, ficam sujeitos aos juros de mora, na razão de 12% ao ano.

VIII — O(s) promitente(s) comprador(es) poderá construir com recursos próprios ou financiamento por terceiros, no terreno que faz objeto deste contrato, sujeitando-se, porém, desde já, as seguintes condições:

- a) — o projeto deverá ser previamente apresentado aos promitentes vendedores para a devida aprovação da construção;
- b) — uma vez aprovado pelos promitentes vendedores deverá ainda o projeto ser aprovado pelas repartições competentes;
- c) — os promitentes vendedores só autorizarão as construções financiadas por terceiros se os financiadores pactuarem que o vencimento e a rescisão deste compromisso acarretarão a do contrato de financiamento e vice-versa, nos termos das leis vigentes;
- d) — se os promitentes vendedores forem multados ou citados para qualquer ação judicial ou intimados para qualquer processo administrativo, em virtude de ato, obra ou construção do(s) promitente(s) comprador(es), ficará este responsável pelas despesas que eles em consequência tiverem de fazer, as quais serão cobradas com acréscimo de 10% pela forma estipulada na cláusula VI. Qualquer construção ou obra feita clandestinamente ou em desacordo com as cláusulas que regulam o assunto, deverá ser regularizada ou reparada imediatamente, sob pena de rescisão deste contrato.
- e) — será construída uma só residência de no máximo dois pavimentos e respectivas dependências, obedecendo os recuos laterais mínimos de 1,50 metros de cada lado e 4,00 metros na frente;

f) — o(s) promitente(s) comprador(es) se obriga a contribuir no rateio proporcional, pela parte que lhe couber, que fica incorporada às obrigações deste contrato, nas despesas para qualquer melhoramento comum, desde que solicitado e providenciado por mais de 50% dos compradores de lotes ou pelos poderes públicos.

IX — O presente contrato considerar-se-á vencido independente de interpelação judicial ou extra-judicial pelo não cumprimento de qualquer de suas cláusulas e será rescindido 30 dias após vencidas e não pagas duas prestações consecutivas e depois de constituído em mora o(s) promitente(s) comprador(es); tanto no caso de vencimento como no de rescisão por culpa ou mora do(s) promitente(s) comprador(es), este perderá todas as prestações já pagas e as construções ou benfeitorias que houver feito no terreno, embora úteis, sem direito a qualquer indenização, restituição ou retenção, na forma da legislação em vigor, ficando a parte infratora sujeita a multa de 20% além das perdas e danos a que der causa.

X — O(s) promitente(s) comprador(es) poderá transferir o presente contrato desde que se encontre em dia com seus pagamentos, mantendo-o em todos os seus termos. A transferência será precedida do consentimento dos promitentes vendedores. No ato da transferência serão pagos pelo(s) promitente(s) comprador(es) o imposto relativo à cessão de direitos, emolumentos devidos pela averbação no Registro de Imóveis, bem como todas e quaisquer despesas da transferência, mais a taxa de 2% sobre o valor da transação a título de expediente, devendo ainda este contar com todos os recibos de pagamentos de impostos ou respectiva certidão negativa.

XI — O falecimento do(s) promitente(s) comprador(es) não resolve o contrato que se transmitirá aos seus herdeiros.

XII — O(s) promitente(s) comprador(es) obrigar-se a comunicar aos promitentes vendedores qualquer mudança no seu endereço, o qual valerá e produzirá os efeitos legais enquanto não for feita a notificação da mudança.

Fica eleito o Fôro da comarca de São João da Boa Vista para os pleitos por acaso oriundos deste contrato ou de seu inadimplemento.

Por estarem de acordo e obrigarem-se pelo presente compromisso, assinam os contratantes o presente instrumento perante as duas testemunhas, abaixo assinadas, feito em três vias na forma da lei.

.....  
CIC 136 386538-20

.....  
CIC 0100 36077

.....  
CIC 0111 811428-87

TESTEMUNHAS:

.....

.....