



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra o abaixo assinado Paulo Oswaldo de Barros Bandeira, brasileiro, engenheiro, portador do RG /SSP/SP nº 1559172 inscrito no CPF/ME sob nº 027536938-20 solteiro, residente e domiciliado à Rua Monte Alegre, 182 apto 133 no bairro de Perdizes em São Paulo - SP doravante designado simplesmente como "VENDEDOR" e de outro lado como compromissário (os) comprador(es):

doravante referid.....simplesmente COMPRADOR.....,tem, entre si, justos e contratados o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam:

1ª.) O VENDEDOR, a justo título, conforme Matrícula n. do livro 2-Reg.Geral, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, tornou-se senhor e legítimo possuidor do UM LOTE DE TERRENO identificado pelo lote n. da quadra "", da planta do loteamento denominado VILA AMERICO COSTA-A2, em zona urbana da cidade de Águas da Prata-SP.

2ª.) Neste ato o VENDEDOR se compromete a vender a .....COMPRADOR....., e este (s) a comprar (em), o (s) lote (s) individualizado (s) na cláusula anterior, dotado de toda infra-estrutura exigida pelas Leis Federais e Municipais, ou seja, águas pluviais, água, esgoto, guias e sarjetas e rede elétrica, pelo preço certo e ajustado de R\$

que.....COMPRADOR.....se obriga (m) a pagar ao VENDEDOR, ..... ou em conta bancaria do VENDEDOR no banco Itaú Agência 0029 Conta 11.869-2 de Águas da Prata-SP, servindo os recibos de depósitos emitidos pelo Banco como comprovantes do pagamento efetuado da seguinte maneira: (sendo em parcelas, as mesmas serão reajustadas anualmente pelo índice IGPM/FGV.)

3ª.) .....COMPRADOR.....entra (m) desde já na posse do(s) lote(s) compromissado(s), declarando-se ciente(s) do inteiro teor das condições que regem o parcelamento e demais disposições legais aplicáveis, cujas restrições e condições para uso e edificações em desmembramento se obriga(m) a respeitar, sob pena de responder (em) perante o VENDEDOR pelas perdas e danos cabíveis, sem prejuízo das demais comunicações deste instrumento.

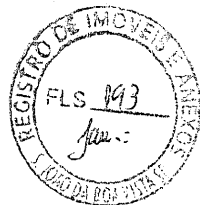
4ª.) A partir desta data, correrão por conta d.....COMPRADOR.....todos os tributos e respectivos acréscimos que incidem ou venha a incidir sobre o(s) lote(s) de terreno compromissado(s), ainda que lançados em nome do VENDEDOR.

5ª.) Fica(m) .....COMPRADOR.....obrigado(s), por si e seus herdeiros ou sucessores, a manter(em) o(s) lote(s) compromissado(s) em estado de limpeza e a fazer(em) nele(s) quaisquer obras ou serviços exigidos pelas autoridades públicas.

Em caso de inobservância desta obrigação, o VENDEDOR poderá fazer tais obras ou serviços, inclusive de limpeza, cobrando as respectivas despesas d.....COMPRADOR.....

As contas resultantes dessas obras e serviços serão consideradas liquidas e certas e a importância correspondente será paga pel.....COMPRADOR.....ao VENDEDOR, nos locais indicados na Cláusula 2ª., contra apresentação.

6ª.) A falta ou atraso de pagamento de quaisquer das prestações pecuniárias devidas em virtude do presente contrato sujeitará.....COMPRADOR....., sem prejuízo das demais cominações deste instrumento, ao pagamento do débito atualizado conforme os índices de reajuste fixados pelo Governo Federal, acrescido de juros moratórios nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3(três) meses, bem como de multa de 2% sobre as parcelas em atraso.



7ª.).....COMPRADOR.....se obriga(m) a comunicar por escrito ao VENDEDOR qualquer modificação de endereço, sob pena de serem considerados efetivados e regulares os avisos, cartas, intimações, notificações dirigidos ao local declinado na qualificação dele(s) constante no preâmbulo deste instrumento.

8ª.)O presente contrato considerar-se-á rescindido de pleno direito nos seguintes casos:

a)-Se.....COMPRADOR.....atrasar(em) no pagamento de quaisquer das prestações pecuniárias devidas por força deste contrato;

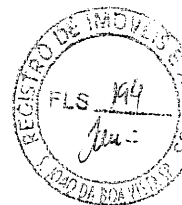
b)-Se.....COMPRADOR.....deixar(em) de cumprir fielmente quaisquer cláusulas ou condições do presente instrumento.

Nos casos previsto na letra "a" desta cláusula, o VENDEDOR poderá optar pela rescisão do contrato ou pela cobrança de títulos representativos do valor total de seus créditos, vencidos e vincendos, nos termos da cláusula 6ª.(sexta) e ainda responder pelas perdas e danos cabíveis.

Caso ocorra a rescisão do presente contrato, por culpa d.....COMPRADOR..... perderá(ao) ele(s) em incontinenti da posse do imóvel, sem direito a indenização, retenção ou reclamação de qualquer espécie, salvo, na forma da lei, as benfeitorias necessárias ou úteis.

9ª.)Qualquer outra atitude, que não as previstas neste instrumento, tomada por uma das partes com relação às faltas da outra, não implica em novação, alteração ou revogação das cláusulas e condições deste compromisso, mas sim será considerada mera tolerância.

10ª.)Obedecidas às prescrições legais pertinentes a .....COMPRADOR.....será(ao) outorgada(s) a(s) escritura(s) definitiva(s) de compra e venda, desde que esteja inteiramente pago o pré- estipulado na cláusula segunda e o que mais devido for por força deste compromisso, ficando a cargo d.....COMPRADOR..... todas as despesas e tributos respectivos.



11ª.) Os direitos e obrigações do presente compromisso somente poderão ser transferidos a terceiros pel.....COMPRADOR....., na forma da lei, com anuência do VENDEDOR.

12ª.) DAS EDIFICAÇÕES:

Fica desde já determinado que, as construções para fins comerciais, só poderão ser efetuadas nos locais definidos e autorizados pelo Poder Público, com anuência dos proprietários de lotes atingidos, nos termos da legislação em vigor.

12-A) FICA TERMINANTEMENTE PROIBIDO a instalação de estabelecimentos, tipo bares ou quaisquer outro que vendam bebidas em doses.

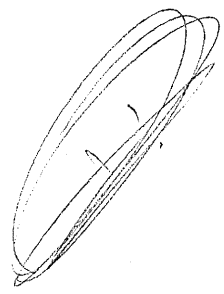
12-B) FICA PROIBIDO a instalação de estabelecimentos prestadores de serviços que produzam sons excessivos a ponto de perturbar a vizinhança.

12-C) FICA PROIBIDO a instalação de indústrias que produzam sons excessivos ou que de qualquer forma poluam o ambiente.

12D) O COMPRADOR.....fica ciente que os fundos dos lotes dividem com área de RESERVA FLORESTAL que deverá ser preservada nos termos da lei vigente.

13ª.) Fica determinado, que os lotes que se localizarem em plano inferior, aos fundos de outros, deverão obrigatoriamente permitir que seja instituída servidão de passagem, das redes de esgoto e de águas pluviais para atingir-se a rede principal.-

14ª.) Sem prejuízo do disposto na cláusula 10ª. (décima) deste instrumento, o presente compromisso é celebrado em caráter irrevogável, obrigando em todos os seus termos não só as partes contratantes como os seus sucessores a qualquer título.





15ª.) Fica eleito o foro desta cidade a Comarca de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo, para quaisquer questões oriundas do presente compromisso.

16ª.) Fica estabelecido que os lotes só poderão ser desdobrados, desde que aprovados e autorizados pelo Poder Público Municipal, com base na legislação pertinente.

17ª.) Nos termos parágrafo sexto (6º.) do artigo 26, da Lei Federal 6.766/79 (acrescentado pela Lei 9.785/99), o presente compromisso de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação, desde que o empreendimento seja do tipo "POPULAR".

POR ASSIM TEREM JUSTOS E CONTRATADOS, as partes, juntamente com duas testemunhas, firmam o presente instrumento em três vias de igual teor, após haverem lido e achado conforme.

ÁGUAS DA PRATA, de de 2002.

PROMITENTE-VENDEDOR: 

PROMITENTE(S) - COMPRADOR(ES):

TESTEMUNHAS

1ª.) -----

2ª.) -----