



ASSOCIAÇÃO DE LOTEAMENTO
JARDIM DAS PALMEIRAS

RODOVIA CAPITÃO BARDUINO, KM 100 - BRAGANÇA PAULISTA/SP
TEL/FAX: (11) 4031-1061 | 4031-1070. CNPJ 51.913.903/001-02

Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista matrícula nº 5398, livro ,
Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, Estado de São Paulo;
Lei Municipal nº1.588, de 10/01/78 – Alvará nº 080 de 21 de Fevereiro de 1978;
INCRA – Portaria nº 1525, de 21/12/77;
CETESE – Licença de Instalação nº 000423, de 30/08/77;
S.E.S. – Divisão Regional de Saúde de Campinas – processo nº 12093/77;
Ministério da Aeronáutica – Ofício nº 554, de 12/08/77.

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Lote nº

Quadra nº

Área:

Preço:

Por este instrumento particular de compromisso de venda e compra, entre partes justas e contratadas, abaixo qualificadas, simplesmente denominada VENDEDORA e COMPRADOR, fica certa e convencionada a celebração deste contrato, que os contratantes de comum acordo e mutuamente, aceitam e, reciprocamente, outorgam à saber:

I – DAS PARTES

VENDEDORA – SORANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, sociedade comercial por transformação, conforme alteração do contrato social procedida em 31/12/1988, registrada na JUCESP sob nº 3520846579, inscrita no CGCMF sob nº 47.228.001/0001-14, com sede à Avenida Braz Leme, 268, conjunto I, neste ato representada por nos termos da cláusula sexta e oitava, do seu contrato social, COMPRADOR

II – DO IMÓVEL

A vendedora, primeira nomeada, a justo título, completamente livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, servidões ativas ou passivas, inclusive hipoteca, mesmo legais, dívidas, dívidas, impostos, taxas e contribuições e demais encargos, é senhora proprietária e possuidora de um imóvel rural, localizado no Bairro do Agudo, Município e Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo denominado Fazenda Palmeiras, com área total de 259.79.90 hectares, ou 2.597.997,57 m².

III – DA AQUISIÇÃO E ORIGEM DO IMÓVEL

III.1. – A Vendedora adquiriu o aludido imóvel de Lício Meireles Ferreira e sua mulher, Célia Matos Meireles Ferreira nos termos da escritura pública de venda e compra e cessão com pacto adjeto da hipoteca lavrada em 07/12/1976, às fls. 285, do liv. 288, do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, e objeto da matrícula nº 2662, livro nº 2-H, e registrada sob nº “1”, da referida matrícula, em 10/01/77, tendo sido referida hipoteca regularmente cancelada em 04/08/77, conforme instrumento particular de quitação e respectiva certidão expedido pelo aludido Registro de Imóveis de Bragança Paulista em 05/08/77.

IV – DO LOTEAMENTO

IV.1. – A Vendedora, na qualidade de única e exclusiva proprietária do mencionado imóvel, com 107 (cento e sete) alqueires paulista, ou 259.79.90 hectares, ou 2.597.997,57 metros quadrados, completamente livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus, promoveu o seu loteamento, sob a denominação “Jardim das Palmeiras”, constituído de lotes residenciais, em número de 701 (setecentos e um), insertos em 22 quadras, numeradas de “1 a 11”, 87 ruas, de nºs. “1 a 14”, 14 A e 15 a 86”, e 33 vielas, designadas pelos nºs “1 a 33”. As quadras possuem 1.588.358,80 metros quadrados, correspondentes a 61.14% da área total; as avenidas, ruas e vielas atingem 15,09% da mesma área total, correspondendo a 332.147,90 metros quadrados a área dos sistemas de recreio com 15m45% somam 401.541,80 metros quadrados, sendo que as áreas de recreio não computáveis – lagos, rios, canais e proteções perfazem 215.949,07 m², equivalentes a 8,31% da área total.

IV.2 – A documentação legal, relativa a esse loteamento, foi depositada no Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, neste Estado, em 27 de Fevereiro de 1978, matrícula nº 5.396, livro 2R; nos termos do disposto do Decreto-Lei nº 58, de 1937 e Decreto nº 3079, de 1938, após competente aprovação da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista (Lei Municipal nº 1588, de 10/02/78, alvará nº080, de 21/01/78); da CETESB (licença de instalação nº 00423), de 30/08/1977; INCRA (portaria nº 1525 de 21/12/1977); Ministério da Aeronáutica (ofício número 554 de 01/08/77); Divisão de Engenharia da Saúde Pública do Estado de São Paulo (Processo nº 12.093/77).

IV.3 O uso dos lotes será exclusivamente residência, com exceção daqueles destinados a fins comerciais e administrativos que se exercem áreas reservadas para a “Vendedora”.

IV.4 As áreas reservadas à “Vendedora” poderão ser utilizadas no todo ou em parte, com áreas comerciais ou administrativas, também para construção de hotéis, ou para quaisquer finalidades recreativas, excluída, sempre, sua utilização para fins industriais.

IV.5 As áreas reservas à “Vendedora”, se forem, total ou parcialmente, utilizadas na ampliação do loteamento, os novos lotes, na parte residencial, ficarão subordinados às

mesmas restrições prescritas aos ora existentes.

IV.6 O empreendimento será desenvolvido através de duas etapas: a primeira, compreendendo as quadras – números 1 – 4 – 5 e 6; a segunda, compreendendo as quadras números 2 – 3 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 e 22.

IV.7 As obras de infra estrutura e urbanização, em suas diversas fase, etapas e especificações, o mirante, a capela, os lagos, as quadras de tênis, os campos de futebol, as quadras pluri-esportivas, sendo uma delas coberta, a estação de tratamento de água, conforme relação abaixo, para uso da comunidade, serão executados pelo Vendedora, às suas exclusivas expensas, sem ônus, portanto, para o COMPRADOR.

IV.8 Assim, serão construídos:

- a) dois campos de futebol;
- b) quatro lagos, sendo dois com ancoradouro, dotados de pedalinhos, porém com proibição para uso de barcos a motor;
- c) uma capela;
- d) dez quadras de tênis;
- e) cinco quadras pluri-esportivas, sendo uma delas coberta;
- f) portaria com telefone;
- g) estação de tratamento de água;
- h) um mirante;
- i) cavalaria (propriedade exclusiva da “Vendedora”).
- j) Viveiro de plantas (propriedade exclusiva da “Vendedora”).

IV.9 O empreendimento será dotado de sistema viário totalmente asfaltada, rede de distribuição de água potável, sistema de esgotos sanitários (ABNTNB 45), redes de energia elétrica e telefônica.

V – DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DO LOTE

Assim, naquela qualidade, a Vendedora se compromete a vender ao Comprador, que, por sua vez, compromete-se o lote, da quadra, com a área total de m², que assim se conserve, confronta e dimensiona:

VI - DO PREÇO E DA CONDIÇÕES

VI.1 – O preço, certo e ajustado, para a presente alienação é de R\$ a ser pago da seguinte forma:

Não incidirão sobre esta transação e, por conseqüência, sobre os instrumentos públicos ou particulares que a representem, ou venham a representá-la, não os alcançando, em homenagem e respeito ao principal “*pasta sunt servanda*”, quaisquer

disposições governamentais sobre congelamento, deflação, desindexação, mudança da moeda, prevalecendo medida político-econômico-financeira, com isso concordando, de firme e plena e irreversível, o Comprador que, desde já renuncia irre..... oficiais. Assim, qualquer manifestação, ou mesmo pretensão, do Comprador em sentido contrário ao aqui pactuado será considerado, logo, como infração contratual, com a rescisão do instrumento contratual, arcando, o mesmo Comprador com suas conseqüências. No caso de extinção ou substituição do , será utilizado qualquer índice governamental, mas que reflita realmente a perda ao valor da moeda corrente nacional. Inclusive o IGP da FGV. Qualquer modificação do local de pagamento será antecipadamente comunicada, por escrito, pela Vendedora ao Comprador, com antecedência de dez (dez) dias do vencimento de respectiva prestação.

VI.2 As parcelas ou prestações e os encargos contratuais não pagos nas datas de seus respectivos vencimentos sofrerão um acréscimo de 10% (dez por cento), a título de multa moratória, além de juros de 1% ao mês, correção monetária sobre o débito em atraso, conforme honorários advocatícios, custos processuais e extra-processuais, sem prejuízo, contudo, de rescisão contratual de direito, não obstante o caráter de irrevogabilidade deste contrato.

VI.3 Qualquer recebimento de prestações em atraso, incluídos encargos e despesas, será considerado mera tolerância da Vendedora, não importando, pois, em novação, modificação, alteração ou substituição da cláusula contratual, nem podendo ser alegada pelo Comprador ou seus sucessores como precedente necessário e obrigatório.

VI.4 As parcelas de preço, representadas pelas respectivas notas promissórias, deverão, bem como outros encargos contratuais, ser pagas em rigorosa ordem cronológica. O pagamento de parcela e encargos posteriores não induz presunção de estarem pagos os anteriores, eis que competente quitação será dada contra recibo ou, se caso for, no verso do título cambial, ou ainda, em qualquer outro documento semelhante.

VI.5 Em caso de desapropriação total ou parcial do lote compromissado, terá o Comprador direito a, tão somente, indenização devida pelo poder expropriante.

VI.6 Qualquer diferença, a maior ou menor, na metragem do lote será compensada em dinheiro, tomando-se como base o valor do metro quadrado à data da assinatura deste instrumento. Entretanto, para ocorrer a compensação, a diferença apurada deverá ser superior a 2% (dois por cento).

VI.7 Fica outorgado à Vendedora o direito de recusar o recebimento da parcela de preço se o Comprador deixar de pagar ou recolher as demais, os encargos, os acréscimos, bem como eventuais quantias relativas a esta ou outras escrituras ou documentos, públicos ou particulares.

VI.8 Caso os pagamentos devam ser efetuados através da rede bancária, tais

estabelecimentos não poderão recebe-los após o decurso do prazo estabelecido no item VI.2.

VII – DA POSSE

O Comprador a título precário, condicionado ao cumprimento integral das obrigações ora convencionadas entra, desde já, na posse de lote; exercendo-a, contudo, em nome da Vendedora, podendo de então, fazer uso e gozo do imóvel compromissado, inclusive nele fazendo benfeitorias, nos termos das restrições contratuais pactuadas e submetendo, de qualquer forma, respectivas plantas de construção elaboradas também de acordo com as posturas municipais, ao prévio exame da Vendedora, anteriormente, pois, ao início das edificações.

VII.1 O Comprador obriga-se a comunicar expressamente à Vendedora toda e qualquer anormalidade no que se refere ao uso e ocupação do lote. Compromete-se, mais através todos os recursos legais cabíveis, a proteger e a defender sua posse contra qualquer ato de turbação ou esbulho ou mesmo a prática de atos contrários às normas aqui pactuadas. Também assim, defender-se-á contra ações que lhe forem propostas, inclusive às promovidas pelos poderes públicos.

VIII – DOS IMPOSTOS, DAS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

A partir da posse, precariamente, outorgada, ainda que lançados em nome da Vendedora, ou de terceiros, todos os impostos, taxas e contribuições, demais despesas e encargos, relativos ao lote compromissado, inclusive despesas de escritura, registros, averbações, inscrições, imposto de transmissão “inter-vivos”, serão da única e exclusiva responsabilidade do Comprador, que se obriga a recolhê-los nas épocas próprias de vencimento, sob pena, de não o fazendo, sofrer multa e acréscimos cabíveis, cumulada com a rescisão deste contrato, ou se assim o preferir a Vendedora, cobra-los do Comprador, com os acréscimos neste instrumento especificados, juntamente com a prestação primeira, que se vencer.

IX – DA CONSTRUÇÃO E DAS BENFEITORIAS

IX.1 O Comprador, anteriormente ao início da construção e realização de benfeitorias no lote compromissado, obriga-se a requerer à Vendedora a demarcação definitiva do mesmo e compromete-se a respeitar irreversivelmente os ditames da legislação específica, quer sejam federais, estaduais ou municipais, especialmente os relacionados com os serviços de construção, higiene e saúde, comprometendo-se, mais, a defender o terreno contra turbações de terceiros, mantendo-se sempre em condições de limpeza, executando todas as obras, que, para sua perfeita conservação ou danificados, sob pena de, assim não o fazendo, serem aquela defesa e estas obras executadas pela Vendedora, se esta preferir, cobrando do Comprador, por consequência, o preço e o custo das mesmas com acréscimo de 100% (cem por cento) a título de taxa de administração, e que serão pagos juntamente com a primeira prestação que se vencer.

IX.2 Fica outorgado à Vendedora, como também a qualquer adquirente de lote residencial, mesmo após a outorga da escritura definitiva, o direito de promover, em conjunto ou separadamente, competente ação destinada a impedir ou demolir construção e benfeitoria em desacordo com as restrições urbanísticas do loteamento, ou contrariar quaisquer normas de edificação ou de urbanização referentes aos lotes.

X – DAS RESTRIÇÕES

DAS NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

X.1 São partes integrantes deste instrumento, do mais pleno conhecimento do Comprador, não só os documentos referidos na cláusula IV, supra, como também o MEMORIAL DESCRITIVO, onde também insertas das normas de uso e ocupação, restrições de construtibilidade, utilização e aproveitamento do solo, que as partes se obrigam a, integralmente, cumprir, por si, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

X.2 Assim, qualquer construção somente poderá ser iniciada e executada após prévia autorização da Vendedora, e expedição de competente alvará de licença pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista. As plantas, anteriormente à sua entrada na Municipalidade, terão o “visto” da Vendedora.

X.3 Para tanto, o Comprador, na forma da cláusula anterior, obriga-se a apresentar a Vendedora os seguintes documento, no mínimo:

- a) planta do terreno em escala 1:100, que ilustre o projeto de modificações do terreno, tais como: cortes, aterros, deslocamentos ou retirada de pedras de rocha, necessidade de eliminação ou deslocamento de árvore, arbustos ou vegetação típica local.
- b) Projeto de construção em escala 1:100, compreendendo dois cortes, planta de cada nível e todas as fachadas, com indicação dos acabamentos;
- c) Memorial descritivo, específico sobre os materiais a serem empregados no telhado, fachadas, alambrados e cercas, portas e janelas, entrada de automóvel e jardins e demais locais;
- d) O memorial descritivo, mencionado na letra anterior, deverá ser apresentado em duas vias, devidamente assinadas pelo Comprador e pelo projetista.
- e) O memorial descritivo, mencionado na letra anterior, deverá ser apresentado em duas vias, devidamente assinadas pelo Comprador e pelo projetista.

X.4 A Vendedora emitirá seu parecer dentro do prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados do recebimento protocolado da documentação em epígrafe, sob pena de aprovação automática do projeto.

X.5 No lote residencial somente será permitida a construção de uma única residência e respectivas dependências, destinada a uso exclusivo da família e seus empregados. Fica proibida, portanto, a construção de prédio não residencial, de apartamentos ou de habitação coletiva. A residência não será usada nem adaptada para fins comerciais,

industriais, profissionais ou quaisquer outros, por forma a nunca exercer nela comércio, indústria de qualquer natureza, prestação de serviços profissionais, nem serem na mesma instalados colégio ou estabelecimentos de ensino, hospital, casa de saúde, clínica, templos, cinema, teatro, hotel, pensão, clubes, canis, chiqueiros, abrigos para animais e similares.

X.6 As construções obedecerão aos seguintes recuos mínimos:

a) para os lotes com área igual ou superior a 2.000 metros quadrados:

- frente 10 metros de alinhamento do lote
- lateral: 10 metros de ambas as divisas laterais
- fundos: 10 metros da divisa do terreno

b) para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados as construções obedecerão aos seguintes recuos mínimos:

- frente: 8 metros do alinhamento dos lotes
- lateral: 8 metros de ambas as divisas laterais
- fundos: 8 metros da divisa do terreno

c) No recuo frontal, fica vedada a construção de garagens, edículas, pérgolas, churrasqueiras, piscinas, etc., devendo esta área ser totalmente gramada, e destinada, tão somente, à decoração e lazer. O Comprador efetuará a conservação e manutenção deste gramado, com reposição de grama se necessário, de sorte a deixá-lo, sempre, em perfeitas condições, sob pena de não o fazendo, realizá-lo a Vendedora, cobrando seus custos e despesas, com o acréscimo de 100% (cem por cento).

X.7 A taxa de ocupação máxima das construções é de 0,20 (20%). Define-se a taxa de ocupação máxima como o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação, inclusive balanço.

O coeficiente de aproveitamento máximo é de 0,30 (30%).

Define-se o coeficiente de aproveitamento máximo como fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total da edificação máxima permitida neste lote.

A construção em patamares é permitida, sendo dois pavimentos o número máximo de andares sobrepostos.

Serão incorporados à edificação principal a garagem, quarto de empregada, lavanderia, WC, e demais edículas. Como única exceção a esta regra, a churrasqueira e o seu abrigo, não podendo, neste caso, esta área coberta ultrapassar 50 metros quadrados.

X.8 A área mínima de construção residencial principal será de 200 m².

X.9 Serão permitidos fechos divisórios em todas as divisas que somente poderão ser de gradil vertical, alambrado ou sebe viva, com altura máxima de 1,20 metros acima do nível do terreno. Quando uma divisa coincidir com uma divisa externa do “Jardim da Palmeiras”, inclusive ao longo da Rodovia Capitão Barduino, será exigido pela

Vendedora padronizado.

X.10 É vedada a construção de muros de arrimo em qualquer ponto do perímetro do lote. Os desníveis deverão ser resolvidos através de taludes gramados, morrendo a zero junto as divisas.

X.11 Deverão ser evitados grandes movimentos de terra dentro dos lotes, visando-se a preservação ao máximo da topografia e vegetação natural. O corte ou aterro máximo permitido é o de altura de 1,50m.

X.12 A implantação da casa dentro do lote deve ser feita de maneira a preservar o máximo possível a vegetação e árvores de porte natural existentes.

X.13 Para os lotes que apresentarem mais de 70% de sua área total coberta naturalmente por vegetação de porte, somente será permitido o corte de até 30% do número total de árvores, conforme relação anexa que é parte integrante do presente.

X.14 As faixas de proteção aos lagos e rios são destinadas a uso público sendo vedado o fechamento destas áreas para uso exclusivo dos proprietários dos lotes contíguos.

X.15 As calçadas ou passeios deverão obedecer ao projeto inicial que especifica grama em toda a sua extensão.

X.16 Os lotes que dão fundo para a faixa de domínio da Estrada Capitão Barduino deverão obedecer à restrição estabelecida pelo D.E.R., isto é, uma faixa “non ediciandi”, de 15 metros de largura ao longo da cerca da mesma Rodovia.

X.17 Dois ou mais lotes contíguos poder-se-ão unir ou recompor, de modo a formar um ou mais lotes, contanto que cada um dos lotes resultantes apresente os seguintes requisitos: frente mínima de 40,00 m., e área mínima de 2.000 metros quadrados. Todas as cláusulas restritas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes.

X.18 As tubulações de águas pluviais dos lotes situados a montante poderão atravessar os lotes a jusante, através das faixas destinadas aos recuos, numa distancia entre 1,50m a 2,00m das divisas, até encontrar o sistema de recolhimento das ruas. Estas tubulações se destinam exclusivamente a água de chuvas, não podendo receber em hipótese alguma águas servidas.

X.19 Nas condições previstas, o compromissário Comprador do lote a jusante, desde já, se compromete a permitir a passagem destas tubulações dos lotes a montante. Essas tubulações terão dimensionamentos, declividades e execução adequados ao perfeito funcionamento e serão providas de caixas de inspeção nos pontos necessários para garantir a sua fácil manutenção e desobstrução, sem prejuízo para o lote permissionário. Fica, entretanto vedada ao lote a jusante a utilização do mesmo ramal, salvo acordo escrito entre os interessados.

X.20 A quadra é reservada para a implantação de um viveiro de plantas, cavaliária e outras benfeitorias de propriedade e interesse da Vendedora.

X.21 A Vendedora reserva o direito de destinar um ou mais lotes para uso comercial e administrativo, nos quais somente poderão ser instalados supermercados, padaria e bar, farmácia, açougue e hotel.

X.22 Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais e aves de corte. Admite-se, entretanto, a manutenção de animais domésticos, desde que confinados ao lote particular.

X.23 Os lotes, enquanto não forem construídos, além da obediência às posturas municipais, deverão permanecer limpos, sendo expressamente proibidos depósitos de detritos.

X.24 No lote, não poderão ser realizados aterros, desaterros ou extração de areia ou de qualquer espécie de material nele existente, sem prévio consentimento escrito da Vendedora, salvo os absolutamente necessários à construção projetada, com obediência irrestrita ao disposto nesta mesma cláusula.

X.25 É expressamente proibido lançamento de lixo ou entulhos nas vias públicas ou demais áreas, ou mesmo em lotes ainda não construídos.

X.26 Também é expressamente proibida a fixação de letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações, salvo os referentes à venda ou locação do imóvel ou ao nome do proprietário.

X.27 Os ramais de serviço e sua utilização, atinentes à luz, força elétrica, telefone, campainha, ou similares, serão obrigatoriamente do tipo subterrâneo entre a rede distribuidora e o consumidor. Tais ramais serão executados de conformidade com as normas prescritas pela Concessionária. Todo procedimento necessário à ligação dos ramais de serviço deverá ser feito pelo Comprador às suas exclusivas expensas, colocando-se a tomada no poste de rede, e obedecendo-se não só a planta e material técnico fornecido pela Vendedora, como também, aos padrões ditados pela EEB (Empresa Elétrica Bragantina S/A) e demais órgãos competentes.

X.28 Ao Comprador, após a expedição do alvará de licença do poder público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais ou uso de guarda de obra, barracão esse que deverá ser demolido se esta não for iniciada dentro do prazo de 120 dias a contar da aludida expedição; no caso de se verificar a paralisação da obra, a Vendedora, ou, se caso for, a própria administradora decidirá a respeito da demolição do precário barracão.

X.29 Os encanamentos de água potável e pluvial, servidas e de esgoto, poderão atravessar o lote comprado ou compromissado dentro de cinco metros das suas divisas

laterais, área essa inconstruível, pelo que o Comprador, desde já se compromete e se obriga a permitir a passagem.

X.31 Ficam estabelecidas as seguintes condições relativamente as áreas que na planta geral do loteamento e no memorial descritivo são reservadas a mesma Vendedora:

- a) Se essas áreas forem, total ou parcialmente, utilizadas na parte residencial, os novos lotes ficarão sujeitos a todas as restrições neste instrumento prescritas para as ora existentes;
- b) Poderão também ser utilizadas no todo ou em parte, como área comercial ou administrativa, para quaisquer outras finalidades turísticas e recreativas, excluída sempre sua utilização para fins de natureza industrial.

X.32 Os passeios serão gramados em toda a sua extensão. Sua Execução ficará a cargo do adquirente, proporcionalmente a metragem linear de frente de respectivo lote, devendo executá-la por ocasião do término da construção, ou se caso for, quando existentes construções correspondentes a 40% na mesma rua, sob pena de, não o fazendo, executar a Vendedora na forma de IX.1 e XVII.5.

X.33 A faixa de terreno pertencente ao DER Departamento de Estradas e Rodagem, frente para a Rodovia Capitão Barduino, será gramada, em toda a extensão do loteamento, sob responsabilidade e as expensas exclusivas dos adquirentes (compromissários, cessionários ou proprietários) de lotes, cujos fundos dêem para a citada Rodovia. Tais despesas serão proporcionais à metragem linear que, nos fundos, tiverem respectivos lotes. Caso tais adquirentes não o façam, dentro do prazo de sessenta (60) dias determinado pela Vendedora, esta o fará, cabendo-lhes o preço com acréscimo de 100%, na forma da cláusula XVII.5. A conservação, manutenção e reposição da grama serão de responsabilidade exclusiva da comunidade dos adquirentes de lotes, cujas despesas serão rateadas em função do número de lotes que possuírem. Caso tais obrigações não sejam cumpridas, executá-las a Vendedora, com as conseqüências do acréscimo de 100% supra.

X.34 Casas pré-fabricadas não serão permitidas no loteamento. Com exceção daquelas de elevado padrão, sujeitas ao livre arbítrio da Vendedora.

X.35 As restrições retro serão inscritas no Cartório de Registro de Imóveis competente e deverão ser cabalmente cumpridas, pelo que, desde já, se obrigam o Comprador, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

XI – DA IRRETRATABILIDADE E DA IRREVOGABILIDADE

O presente contrato, ressalvada a hipótese de inadimplemento, donde sua rescisão é celebrado com as cláusulas especiais de irrevogabilidade e de irretratabilidade, renunciando, por conseguinte as partes ao direito de arrependimento, obrigando em todos os seus termos herdeiros e sucessores, a qualquer título, inclusive cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes.

XII – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

O Comprador, desde que perfeitamente em dia com o cumprimento de suas obrigações, poderá com prévio consentimento escrito da Vendedora, ceder os direitos relativos a este contrato a terceiros, permanecendo, contudo, solidariamente responsável perante a Vendedora, e obrigando-se, outrossim, a lhe fornecer cópia autenticada do instrumento de cessão, dentro do prazo de cinco dias de sua ocorrência. Parágrafo Único – O Comprador pagará a Vendedora, a título de taxa de cessão e transferência de direitos ou obrigações, a importância equivalente a 2% (dois por cento) do valor deste contrato devidamente corrigido conforme variação da ou qualquer outro índice oficial que venha substituí-lo. Por outro lado, fica certo e convencionado que o cessionário ou sucessores, em caso de inadimplemento pelo cedente, ficará solidariamente responsável perante a Vendedora, pelo pagamento da aludida taxa, sob a pena de nulidade da cessão feita e não outorgada da escritura definitiva de venda e compra.

XIII – DA RESCISÃO CONTRATUAL

Fica expressamente, vedado ao Comprador o atraso no resgate de qualquer das prestações convencionadas e demais encargos, inclusive impostos, taxas e contribuições, multas e acréscimos, sob pena de cometimento de infração contratual, com a rescisão do presente, nos termos do artigo 14 do DL 58/37, e conseqüente perda não só das importâncias pagas por conta do preço, bem como das benfeitorias introduzidas no imóvel, ainda que necessárias, sem direito, pois, a qualquer compensação ou indenização, mesmo retenção, obrigando-se, mais, o Comprador à restituição sumaria da posse do imóvel, sob pena de prática de esbulho possessório, e multa de R\$ () por dia de atraso, a partir desta data, corrigido pela ou qualquer outro índice oficial que venha a substituí-la.

XIV – DA CLÁUSULA PENAL

Em prejuízo das disposições penais e acréscimos retro convencionados a parte que infringir qualquer das estipulações aqui pactuadas, obrigando o procedimento judicial, ficará sujeita a multa de 10% sobre o valor do débito, honorário de advogado, a base de 20%, custas, processuais, extra-processuais e demais cominações de direito, além de rescisão contratual com as sanções estabelecidas na cláusula anterior.

XV – DA DOCUMENTAÇÃO E DA ESCRITURA DEFINITIVA

XV.1 A escritura pública definitiva de venda e compra do lote compromissado será outorgada ao Comprador ou em nome de quem o mesmo indicar, após o total do pagamento do preço convencionado e o pleno cumprimento de todas as obrigações aqui assumidas.

XV.2 Todas as despesas relativas às competentes escrituras e seus registros, bem como

todos os tributos incidentes, emolumento, taxas, selos, etc., serão encargos exclusivos do Comprador, Cessionários e Sucessores.

XV.3 Fica determinado que o prazo concedido à Vendedora para a outorga da respectiva escritura pública será de, até, noventa dias, contados a partir do cumprimento do disposto no “caput” desta cláusula.

XVI – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES

XVI.1 Na hipótese de serem dois ou mais compradores, estes ficam solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas em razão deste.

XVI.2 O Comprador se obriga a comunicar por escrito à Vendedora as alterações seu domicílio e residência, sempre que isso ocorrer, bem assim, fornecer à Prefeitura Municipal de Bragança Paulista uma via do contrato e respectivas cessões, se houver.

XVI.3 O Comprador, neste ato, autoriza de forma irrevogável e irretratável, a Vendedora a remanejar as áreas comuns e os lotes não vendidos, assim como modificar o plano de loteamento, desde que a modificação não prejudique o lote comprometido, ficando, desde já, a Vendedora investida de plenos poderes para tais fins. Entre as alterações aqui consentidas e outorgadas, está a da sujeição de todo o loteamento, ou parte dele, à legislação pertinente a loteamentos do tipo fechado, com as correlatas responsabilidades.

XVI.4 O Comprador recebe o imóvel ora compromissado devidamente demarcado, tendo prazo de cento e vinte (120) dias, a partir desta data, para se manter sobre qualquer diferença da área, findo os quais será a metragem considerada exata. A diferença, porventura apurada, será para efeito de complementação ou indenização em dinheiro, superior a 2%. A Vendedora poderá, contudo, optar livremente pelo reajuste em moeda corrente.

XVI.5 O Comprador concorda, desde já, que a Vendedora mantenha no local do empreendimento, até a venda total dos lotes, “Stand” de vendas, corretores de plantão, faixas e placas de promoção e publicidade bem como visitaçã pública.

XVI.7 Ficará a cargo do Outorgado Comprador a execução de fossas sépticas e poços de absorção no seu respectivo lote, de acordo com a ABNT-NB 45 (Normas Brasileiras).

XVI.8 O Comprador, neste ato, nomeia e constitui a Vendedora sua procuradora, para representa-lo, se necessário for, perante o Registro de Imóveis, a fim de autorizar inscrições, averbações, cancelamentos, matrículas e registro em geral, inclusive arquivamentos exigidos por lei, decorrentes do presente contrato, podendo, para tanto, requerer, alegar, promover e assinar o que necessário for, com juntada de documentos, podendo utilizar, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula “Extra”, substabelecendo-os no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes, mandato este constituído em caráter irrevogável, nos termos do art.

1.317, do Código Civil.

XVII – DA ADMINISTRAÇÃO DO LOTEAMENTO

XVII.1 A administração do loteamento, desde a data da assinatura deste instrumento até a conclusão final e total das obras do empreendimento, será exercida exclusivamente pela Vendedora, que, entretanto, poderá ceder e transferir tal direito a terceiros, a seu livre arbítrio.

XVII.2 A Vendedora, até 31 de janeiro de 1981, exercerá gratuitamente a administração do loteamento, passando a mesma a partir de então, a ser remunerada, em percentual a ser definido na época própria.

XVII.3 As despesas de conservação e manutenção do loteamento serão encargos exclusivos da Vendedora até o dia 31 de janeiro de 1981. Entretanto, passarão à responsabilidade única do Comprador no momento em que as vendas atingirem 70% (setenta por cento) do total do lotes, ocasião em que, na forma e condições da cláusula seguinte, será doada pela Vendedora a comunidade dos Compradores a importância de Cr\$ 10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros).

XVII.4 O Comprador, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, outorga e confere à Vendedora competentes poderes para o exercício das funções de administradora, comprometendo-se por outro lado, a assinar, quando lhe for exigido, todos os documentos necessários a tal fim. O aqui pactuado obriga herdeiros e sucessores, a qualquer título, ao seu pleno cumprimento.

XVII.5 As despesas de administração, conservação e manutenção do loteamento serão rateadas em função do número de lotes, sendo cobradas mensal ou trimestralmente.

XVII.6 Todas as obrigações de competência exclusiva do Comprador e por ele não cumpridas poderão ser realizadas pela Vendedora, cobrando os custos e despesas respectivas com acréscimo de 100% , autorizando, desde já, o saque de letra de câmbio, à vista, com cobrança executiva. Ficam outorgados à Vendedora, na forma do art. 1317 do Código Civil, irrevogáveis poderes para a mesma aceitar, em nome do Comprador, as letras de cambio.

XVIII – DA DOAÇÃO E DO FUNDO PARA DESPESAS

A doação, que constituiu o fundo para despesas, foi objeto da escritura pública, de 31/05/86, lavrada às fls. 253, do livro 643, do 1º Tabelionato de Notas de Bragança Paulista.

Tal fundo, com as restrições na mesma escritura insertas, será necessariamente aplicado em entidade financeira de primeira linha, cuja renda mensal ou trimestral será destinada a complementação do pagamento das despesas de administração, conservação, manutenção e melhoramentos do loteamento.

XIX – DA SUBMISSÃO AO MEMORIAL DESCRITIVO E DEMAIS NORMAS DESTES COMPROMISSOS

O Comprador declara, para todos os efeitos de direito, estar plenamente de acordo com serviços especificados no Memorial Descritivo anexo, nada podendo reclamar ou pleitear além do que nele determinado. A mesmo passo, de igual forma, compromete-se a cumprir, irrestritamente as normas constantes deste instrumento.

XX – DO FÔRO

Fica eleito, como único, com exclusão de qualquer outro, por mais especial que seja, o foro da Comarca de Bragança Paulista, neste Estado, para dirimir dúvidas, e questões atinentes a este contrato, respondendo a parte culpada por honorários de advogados, custas processuais, extra-processuais e demais cominações de direito.

E, assim, por estarem as partes de comum acordo e conformes, na presença das testemunhas abaixo, assinam este instrumento, em três vias de igual teor e para um só efeito, autorizando-se reciprocamente, competentes registros, declarando mais a Vendedora que não está obrigada às exigências do artigo 160, do Decreto nº 73.617/74, relativo ao FUNRURAL, tendo exibido o Certificado de Quitação nº da série , expedido em pelo Instituto Nacional da Previdência Social, da Agência com validade até

São Paulo,

SORANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

COMPRADOR (es)

TESTEMUNHAS:

RG. / CPF

RG. / CPF