

Pelo presente instrumento particular e nos melhores termos de direito, as partes adiante nomeadas e qualificadas têm netre si ajustado o presente contrato que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições que recíprocamente aceitam e outorgam para fiel e pontualmente cumprirem, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, a saber:

I - PARTES

De um lado, como promitente vendedora, ora denominada simplesmente VENDEDORA, UMARIZAL S/A., com sede nesta Capital à Av. Paulista nº 1.009 - 11º andar, conjunto 1807, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 61.340.121/0001-77 e portadora da inscrição estadual nº 104.168.662, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, cuja ata da última assembléia geral ordinária recebeu o nº 721.809 de 28/04/78, neste ato representada na forma do art. 11, do capítulo III de seus estatutos sociais por seus diretores, Dr. QUIRINO FERREIRANETO, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Suécia nº 422, portador da cédula de identidade RG nº 373.808 e inscrito no Cadastro Geral das Pessoas Físicas sob o nº 001.098.788-68 e Dr. ÉRICO SOD QUIRINO FERREIRA, brasileiro, desquitado, advogado, residente e domiciliado nesta Capital à Rua José Maria Lisboa nº 368 - aptº 121, portador da cédula de identidade RG nº 2.724.612 e inscrito no Cadastro Geral das Pessoas Físicas sob o nº 039.356.478-91; e, de outro lado, na qualidade de compromissário comprador e neste ato denominado simplesmente COMPRADOR, FLORI DE OLIVEIRA, brasileiro, ajudante geral, casado sob regime da Comunhão de Bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, com a Sra. DARCI COSTA DE OLIVEIRA, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Roberto Leme de Fátua, nº 11 D - Jd. Palmira, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.644.340, inscrito no Cadastro Geral das Pessoas Físicas sob o nº 027.308.188/80 e JOSÉ FRANCISCO OLIVEIRA, brasileiro, balconista, casado sob regime da Comunhão de Bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, com a Sra. ESMERALDA COSTA DE OLIVEIRA, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.404.013, inscrito no Cadastro Geral das Pessoas Físicas sob o nº 135.365.809/91, residente e domiciliado,

João Francisco de Oliveira

43

II - TÍTULO DA VENDEDORA

1. A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora, inteiramente livre

[Signature]

... para nessa condição exercê-la, até que rec
Escritura Definitiva, podendo, respeitadas as condições deste contrato, e ^{fls. 49}
pecial as pactuadas na presente cláusula, introduzir benfeitorias e condi
ções no mesmo, ficando desde já estabelecido que:

- 46
- a) as construções obedecerão às exigências das autoridades públicas, const das e poderes competentes, ao Código de Obras da municipalidade de Guar e demais poderes municipais e só serão iniciadas após o seu prêvio lice mento ou aprovação;
 - b) no caso de edificação, se realizada antes da implantação da rede de esg sanitários, o COMPRADOR obriga-se a instalar fossa séptica para tratame primitivo das águas, antes de seu lançamento em fossa negra, a qual seri obrigatória.

VIII - ENCARGOS DO COMPRADOR

O COMPRADOR obriga-se ainda: a) cumprir as exigências das autorid públicas em relação ao imóvel objeto deste contrato, mesmo que feitas em no da VENDEDORA ou de terceiros; b) a não fazer aterros, desaterros, desvios o caminhamento de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras que possar judicar os terrenos vizinhos; c) concordar com a passagem das tubulações de águas e esgotos pelo imóvel objetivado no presente contrato bem como concori com o escoamento de águas pluviais dos imóveis vizinhos, quando a conformaçã do terreno assim o exigir; d) manter o imóvel em perfeito estado de limpeza higiene; e) a respeitar as divisas do imóvel com relação aos terrenos limití fes, pois o terreno objeto deste instrumento lhe é ora entregue devidamente marcado com piquetes de madeira de lei; f) a demolir às suas custas exclusiv quaisquer muros, cercas, paredes ou demais construções que haja executado fo das condições estipuladas neste instrumento; h) a não lançar nem permitir qu seja lançado, lixo, detritos ou entulhos nos terrenos vizinhos ou demais via de circulação ou espaços livres.

IX - BENFEITORIAS COMUNS

Fica desde já estabelecido à VENDEDORA o direito de cobrar do COMP DOR, todas as despesas decorrentes da introdução de benfeitorias comuns ao e preendimento, tais como assentamento de guias e construções de sargetas, ext são da rede de fornecimento de energia elétrica, de águas ou de esgotos sani rios, proporcionalmente às áreas dos lotes beneficiados. O custo dessas obra acrescido de uma taxa de administração de 20% (vinte por cento) deverá ser ; proporcionalmente pelo COMPRADOR, em 12 (doze) prestações mensais, vencend a primeira delas, 30 (trinta) dias após a assinatura do respectivo contrato

Flora de Oliveira
João Francisco de Oliveira

ao COMPRADOR, as datas em que firmar tais contratos, bem como os valores cabíveis ao COMPRADOR em decorrência dos mesmos. O não atendimento por parte do COMPRADOR quanto ao pagamento da parte que lhe couber nos serviços a serem executados, nos termos desta cláusula, importará em rescisão contratual, com as cominações previstas na cláusula XIII adiante.

X - DESPESAS

Correm por conta exclusiva do COMPRADOR, todas as despesas decorrentes deste contrato e bem assim das escrituras e atos decorrentes do cumprimento das obrigações e direitos nele pactuados, como sejam, sem exclusão de quaisquer outras: imposto de transmissão de propriedade, emolumentos de tabeliães, registros e serventúrios. O COMPRADOR pagará também, desta data em diante, todos os impostos, taxas e contribuições fiscais, encargos ou despesas decorrentes de medidas e intimações dos Poderes Federais, Estaduais e Municipais, de qualquer natureza, que incidam atualmente ou de futuro venham a incidir sobre o imóvel ora compromissado, assim como todas as multas e respectivas despesas em que incidir. Se o COMPRADOR deixar de efetuar qualquer dos pagamentos previstos em quaisquer das cláusulas integrantes deste contrato, poderá o VENDEDORA, se não preferir a rescisão deste instrumento, ocorrer ao pagamento, ficando o COMPRADOR obrigado a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas acrescidas da multa moratória referida na cláusula VI e mais uma comissão de 20% (vinte por cento) para o pagamento do serviço, devendo este reembolso ser efetuado no dia do vencimento da primeira prestação do preço, que se seguir. VENDEDORA poderá recusar o recebimento de qualquer prestação do preço, caso o COMPRADOR não atenda a estipulação acima.

XI - REAJUSTE DE ÁREAS

Se, em qualquer tempo, for verificado uma diferença de mais de 5% (cinco por cento) na área do imóvel objeto deste contrato, será a mesma mutuamente compensada em dinheiro, na base do preço de venda por metro quadrado, estipulado neste contrato, ficando a cargo do COMPRADOR sua regular verificação no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar desta data, pois o imóvel lhe ora entregue devidamente demarcado.

XII - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Na hipótese de o COMPRADOR desejar ceder e transferir os direitos e obrigações provenientes deste compromisso a terceiros, mediante a expressa anuência da VENDEDORA, deverá observar o disposto na presente cláusula.

Flora de Oliveira
Jose Francisco de Oliveira

47
8

com as prestações e com as demais obrigações assumidas neste compromisso, devendo exibir as certidões ^{fls. 51} negativas atualizadas quanto aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais que incidem sobre o imóvel.

§ Segundo - A VENDEDORA cobrará, a título de taxa de expediente, importância correspondente a 10 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (O.R.T.N.), vigente à época da transferência, taxa essa devida em razão de cada transferência efetuada, obrigando-se o COMPRADOR a apresentar a respectiva guia correspondente ao imposto de transmissão de propriedade (sisa) devido.

XIII - RESCISÃO

Se o COMPRADOR vier a se atrasar no pagamento de mais de 03 (três) prestações previstas na cláusula III do presente instrumento, bem como descumprir quaisquer das demais cláusulas ou condições no mesmo avençadas, o presente contrato será rescindido, de pleno direito, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extra-judicial. Nesta hipótese, o COMPRADOR perderá em favor da VENDEDORA a título de perdas e danos desde já pre-fixados, toda e qualquer importância que houver pago por conta do presente compromisso, bem como as benfeitorias que efetuar, sejam de que natureza forem, sem qualquer direito a indenização, restituição ou retenção; deverá ou trossim, restituir incontinenti à VENDEDORA, a posse que lhe foi transferida à título precário, sob pena de ficar obrigado ao pagamento de uma multa de 10 (dez) por cento, sobre o valor do contrato, além das despesas judiciais e honorários advocatícios, na hipótese de intervenção judicial, objetivando a re-integração da VENDEDORA na posse do imóvel.

XIV - SOLIDARIEDADE

Quando forem dois ou mais compradores, para efeitos dos direitos obrigações decorrentes do presente compromisso, serão eles considerados devedores e credores solidários relativamente à VENDEDORA.

XV - OBRIGAÇÃO

A fim de facilitar o escoamento das águas pluviais, bem como a passagem da rede de esgotos no imóvel, objeto deste contrato, o COMPRADOR obrig

Flamini de Chaves
Jose" Francisco de Oliveira

48

XVI - ESCRITURA DEFINITIVA

Uma vez liquidado por inteiro o saldo do preço estipulado neste contrato e após cumpridas e observadas pelo COMPRADOR todas as demais obrigações que lhe cabem por força deste instrumento, a VENDEDORA outorgará a ele ou a quem venha por ele ser indicado, a competente Escritura Definitiva de Venda e Compra relativa ao imóvel objeto deste contrato, apresentando o COMPRADOR as certidões negativas atualizadas relativamente aos impostos e taxas que gravarem tal imóvel, assistindo ao COMPRADOR, em caso de recusa, o direito de obter judicialmente a adjudicação compulsória do imóvel, nos termos do artigo 16 do Decreto-Lei nº 58 de 10/12/37; conforme sua nova redação resultante da Lei nº 649 de 11/03/49, respondendo pela evicção na forma da Lei.

XVII - RESIDENCIA E RECEBIMENTO

O COMPRADOR obriga-se a comunicar por escrito à VENDEDORA, qualquer alteração no seu endereço constante deste contrato e serão havidos como feitos na devida forma e nas respectivas datas, quaisquer avisos remetidos pela VENDEDORA, em carta registrada ao COMPRADOR.

XVIII - FORO

Com exclusão de todo e qualquer outro, fica eleito o Foro da situação do imóvel, como o competente para dirimir todas e quaisquer questões oriundas deste contrato, obrigando-se a parte vencida, em caso de intervenção judicial, além das penalidades previstas neste contrato, a pagar os honorários da parte inocente, calculadas em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, custas e despesas judiciais.

XIX - DECLARAÇÃO

Ficam autorizados pelas partes, todos os registros, averbações e cancelamentos que, em virtude deste contrato, venham a se tornar necessários, declarando para os efeitos previstos na legislação de imposto de renda

Flamini e Ch. vairo.

Jose Francisco de Oliveira

49

79 da Previdência Social, os competentes Certificados de Quitação expedidos pelo IAPAS e FUNRURAL.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (tres) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 03 de Junho de 1984

VENDEDORA:

QUIRINO FERREIRA S/A.

COMPRADOR:

FLORI DE OLIVEIRA

Testemunhas:

JOSÉ FRANCISCO OLIVEIRA

Recibido por via de cartório

2.º CARTÓRIO DE NOTAS

Rua Quirino de Andrade, 237 - Fone: 258-2611 - S.P.

Reconheço por semelhança a flora

Quirino Ferreira Neto, Flori de Oliveira, José Francisco Oliveira, Vera Lúcia de Silva, Beáta Aparecida Flôres de Silva -

S. Paulo, 03 de MAI. de 1984

Em test. da verdade

LUIZ MARIN - MOACIR GARDIAL - SERGIO FILIPPINI

Escritores Autorizados
TOTAL POR ATO CR\$ 147,00
SELLOS RECOLHIDOS POR VIAS

