

# Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra



Pelo presente instrumento particular, entre partes n saber, de um lado, na qualidade de compromitente-vendedora, adiante chamada apenas "vendedora" TAYNA COMERCIAL E AGRÍCOLA S. A., com sede e fôro na cidade de São Paulo, à Avenida Ipiranga n.º 318 — 5.º andar, Conjunto 501, neste ato representada por seu Diretor Presidente e, de outro lado, na qualidade de compromissário-comprador, adiante chamado(a) apenas "comprador(a)"

fica justa e acertada a aquisição, por parte do(a) "comprador(a)", do terreno abaixo descrito, mediante as cláusulas e condições adiante especificadas:

1.ª) — A "vendedora" por força de escritura definitiva de venda e compra lavrada nas Notas do 22.º Tabelião da Comarca da Capital do Estado do São Paulo, Livro 649 — fls. 96v.º em 7 de agosto de 1962, devidamente transcrita sob n.º 20.070 no Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, neste Estado, tornou-se senhora e legítima possuidora de uma gleba de terras, sem benfeitorias, com a área de 224,00 ha. (duzentos e vinte e quatro hectares) situada no Km. 82 da Via Bandeirantes, bairro da Ressaca, município e comarca de Ibiúna, neste Estado, cujas divisas, metragens, confrontações e demais características constam da aludida escritura, e que foi objeto de Inscrição de loteamento feita sob n.º no livro às folhas em no Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna, nos termos do Decreto-Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937 e seu regulamento, Decreto n.º 3079 de 15 de setembro de 1938, que tomou a denominação de SÍTIOS "LAGOS DE IBIÚNA"; que, sendo proprietária e estando a gleba livre e desembaraçada de quaisquer onus, dúvidas e dividas, pelo presente instrumento e nos melhores termos de direito se compromete a vender ao "comprador(a)" e este, por sua vez, a comprar, porém, tão somente com relação ao lote n.º 3a quadra da Rua , a ser destacado da referida área e que constitui parte integrante do aludido loteamento cujas medidas lineares, área e confrontações que constam da planta arquivada no Registro de Imóveis, são as mencionadas e caracterizadas na cláusula seguinte:

2.ª) O terreno ora compromissado à venda tem as seguintes medidas lineares, área e confrontações:

3.ª) O preço certo e ajustado do lote ora compromissado à venda é de Cr\$

que o(a) "comprador(a)" se obriga a pagar da seguinte forma:

4.<sup>a</sup>) As prestações deverão ser pagas no escritório da "vendedora", ou no lugar por **esta indicado**, no dia **ajustado**, arcando o(a) "comprador(a)" no caso de cobrança a **domicílio**, com a **taxa percentual de 10%** (dez por **cento**) sobre o valor da cobrança, Independentemente **tios juros devidos pelo atraso**;

5.<sup>a</sup>) Em caso de atraso no pagamento de qualquer prestação e outras **obrigações contratuais**, o(a) "**comprador(a)**" pagará juros à taxa de **12%** ao **ano**, **contados** desde o dia do seu vencimento e calculados sobre o total em atraso, sem prejuízo das demais sanções estipuladas **neste contrato**;

6.<sup>a</sup>) No caso de atraso no pagamento de 3 (três) prestações ou outras **obrigações**, a "vendedora" **fica** com a opção de considerar rescindido o presente contrato, **ou**, se **fôr** o caso, promover a rescisão na forma **da lei**, **ou**, ainda, de receber as prestações em atraso **acrescidas** da multa de 10% (dez por **cento**);

7.<sup>a</sup>) O exercício da opção de cobrança da multa moratória, uma ou mais vezes, pela "**vendedora**" é considerado **mera** concessão especial, sem importar em novação ou alteração da cláusula antecedente, que poderá ser exercida a qualquer tempo em que venha a ocorrer novo atraso;

8.<sup>a</sup>) O(a) "comprador(a)" é imitado(a), em virtude deste contrato, na posse precária do lote acima descrito, obrigando-se a mantê-lo em nome da "vendedora" até final escritura, conservando os piquetes de **demarcação** do lote, substituindo-os nos lugares certos, em caso de desaparecimento ou **perecimento**, repelindo qualquer ameaça ou agressão ao citado lote, denunciando-a de imediato à vendedora";

9.<sup>a</sup>) O(a) "**comprador(a)**" se obriga a obedecer às **exigências** da Prefeitura Municipal competente e dos poderes públicos em geral, no que **diga** respeito ao lote objeto do **presente**, procedendo às construções e benfeitorias de acordo com as leis e portarias vigentes, quanto ao alinhamento, nivelamento, recuo e natureza, não levantando barracos de madeira ou semelhantes, sujeitando-se, em caso de infração, aos procedimentos de embargos, multas e demolição, além das sanções previstas neste contrato pela infração de suas cláusulas;

10.<sup>a</sup>) O(a) "**comprador(a)**" se **obriga** a responder por todo e qualquer acidente, **seja** de que natureza **fôr**, que ocorrer à pessoas, animais ou bens, por negligência sua, deixando poços abertos, alicerces sem proteção e obras inacabadas, bem como pelos prejuízos que sofrer ou vier a causar a terceiros, por se localizar em lugar ou lote diverso do que adquiriu;

11.<sup>a</sup>) O(a) "**comprador(a)**" **se** obriga a **participar juntamente** com os **dêmals compradores** de lotes deste loteamento, na realização de melhoramentos coletivos que se fizerem necessários e os exigidos pelos poderes **públicos**, contribuindo com a quota que lhe couber, **assim** que o **fôr** solicitado pela "vendedora", **ainda** que se trate de compromissos já assumidos por **esta** junto aos poderes públicos;

12.<sup>a</sup>) O(a) "**comprador(a)**" **assume**, como **obrigação contratual**, **face às condições excepcionais** desta **transação**, o compromisso de **pagar**, durante o contrato e após o seu **término**, todos os **onus fiscais**, **encargos** e **despesas** desta venda, **seja qual fôr** a sua natureza o **importância** **ainda** que **sejam** declarados por lei de responsabilidade da "vendedora";

13.<sup>a</sup>) Se **fôr** necessária a intervenção judicial para restituição do lote, objeto do presente contrato, o(a) "comprador(a)" responderá, ainda, **pelas** despesas judiciais, honorários advocatícios, na base usual, além de perdas e danos;

14.<sup>a</sup>) Ocorrida a rescisão deste contrato por culpa do(a) "comprador(a)", não terá **êste(a)** direito à restituição de quantias pagas a qualquer título, indenizações por benfeitorias, sejam de que natureza forem, **intro luzidas** no imóvel objeto do presente;

15.<sup>a</sup>) O(a) "**comprador(a)**" poderá, mediante anuência expressa da "vendedora", ceder e transferir os direitos e obrigações decorrentes do presente instrumento, desde que esteja em dia com todas as obrigações aqui assumidas e pagar, à "vendedora", a taxa de transferência de 1% (um por cento) sobre o valor do presente instrumento;

16.<sup>a</sup>) Os **impostos** e taxas que recaírem sobre o imóvel, ora prometido à venda, a partir desta data, serão pagos **exclusivamente** pelo(a) "**comprador(a)**" nas repartições competentes, mesmo que **lançados** em nome da "**vendedora**" ou seus precedentes;

§ único — Fica, entretanto, esclarecido que se os impostos e taxas mencionados ~~nesta cláusula~~ forem pagos pela "vendedora", o(a) "**comprador(a)**" fica obrigado(a) a **reembolsá-la** da importância dispendida, adicionada de taxa de expediente. **Esse** reembolso deverá ser feito pelo(a) "**comprador(a)**" dentro de 30 (trinta) dias da data do pagamento, sob pena de, decorridos 3 (três) meses, sujeitar-se ao que estabelece a cláusula 6.<sup>a</sup> (sexta);

17.<sup>a</sup>) Fica facultado ao(à) "**comprador(a)**", antecipar uma ou mais prestações ou mesmo a totalidade do saldo devido;

18.<sup>a</sup>) As diferenças que porventura ocorrerem com **referência** à metragem do lote, **serão compensadas**, pela parte que delas se **beneficiar**, nas mesmas bases do preço de venda e demais condições do presente contrato;

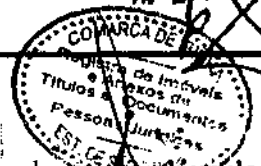
19.<sup>a</sup>) Uma vez integralizado o pagamento total do preço da venda e **cumpridas** todas as **cláusulas** deste contrato, a "vendedora" outorgará ao "comprador(a)", ou a quem **êste(a)** designar, a respectiva escritura definitiva, ficando a cargo **do(a)** outorgado(a) todas as despesas decorrentes desse ato, **inclusive** as previstas na cláusula 12.<sup>a</sup> (décima segunda) do presente contrato;

20.<sup>a</sup>) Obriga-se o(a) "**comprador(a)**" a comunicar por escrito à "vendedora", qualquer mudança de endereço, sob pena de sujeitar-se às conseqüências dessa omissão;

21.<sup>a</sup>) Fica **eleito** o **fôro** da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais **privilegiado** que seja, para **nêle** serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato;

22.<sup>a</sup>) O **presente** contrato é **irrevogável** e irretroatável e deverá **ser respeitado** pelas **partes** contratantes, seus herdeiros e sucessores, em todas as suas cláusulas e condições.

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente contrato particular de compromisso de venda e compra, em 4 vias, em companhia das testemunhas a tudo presentes.



\_\_\_\_\_  
Compromitente - Vendedora

\_\_\_\_\_  
Compromissário - Comprador(a)

**TESTEMUNHAS :**

1)

Endereço:

2)

Endereço:

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IBIUNA-SP**

Rua Zico Soares n.º 444 — centro — Ibiúna - S.P.

Documento Arquivado. f

Certifico e dou fé que a presente cópia foi  
extraída do próprio original, arquivado neste Cartório. Ibiúna  
Segunda-feira, 12 de Janeiro de 2004.

