



*Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição*  
ESTADO DE SÃO PAULO

**Decreto Municipal nº 1.338, de 24 de fevereiro de 2.000.**

Aprova alteração do contrato-padrão do loteamento denominado RIVIERA DE SANTA CRUZ, aprovado pelo Decreto Municipal nº 1.314, de 17 de setembro de 1.999, e dá outras providências.

REINALDO ALBERTO TESSARI, Prefeito Municipal de Santa Cruz da Conceição, usando das atribuições legais e,

**CONSIDERANDO:-**


- que o loteador apresentou contrato-padrão modificado para alterar o já existente;
- que segundo informações do loteador, não foi firmado nenhum contrato de venda de lotes;
- o permissivo legal contido no artigo 28 da Lei Federal nº 6.766/79;

**DECRETA:-**

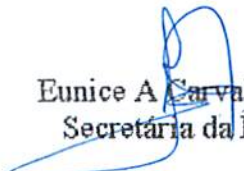
Artigo 1º)- Fica aprovada a alteração do contrato-padrão existente no processo de loteamento aprovado pelo Decreto Municipal nº 1.314, de 17 de setembro de 1.999., conforme minuta do novo contrato que passa a fazer parte integrante do referido processo.

Artigo 2º)- Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Cruz da Conceição, em 24 de fevereiro de 2.000.

  
REINALDO ALBERTO TESSARI  
PREFEITO MUNICIPAL

Registrado e publicado com afixação nos lugares de costume nesta Prefeitura e arquivamento no Cartório de Registro Civil e Anexos local, na data supra.

  
Eunice A. Carvalho Baldin  
Secretária da Prefeitura

**"RIVIERA DE SANTA CRUZ"**

Santa Cruz da Conceição – SP.

Lote n.º ..... Quadra "....." Contrato n.º .....

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

**QUADRO RESUMO**

**1. PROMITENTE VENDEDORA (e assim doravante denominada):**

**CAMARGO BARROS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.**, com sede na cidade de Leme, Estado de São Paulo, na Rua Rafael de Barros n.º 531, inscrita no CNPJ sob o n.º 56.261.605/0001-90, com contrato social registrado na JUCESP sob o n.º 35203783033, em 12.08.86, e posteriores alterações, representada neste ato, na forma da cláusula 4ª do contrato social em vigor, por um dos seguintes sócios: **Maurício do Valle Paes de Barros**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG/SSP-SP n.º 11.716.660 e do CPF/MF n.º 053.293.848-85, residente e domiciliado na Rua Pedro Delosso n.º 66 – Vila Verde, Cidade de Leme (SP); ou **Mário Celso Franco de Camargo**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG/SSP-SP n.º 9.753.797 e do CPF/MF n.º 024.946.108-00, residente e domiciliado na Rua Pedro Delosso n.º 105 – Vila Verde, Cidade de Leme, Estado de São Paulo.

**2. COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) (e assim doravante denominado(s)):**

**2.1. Nome:** .....  
RG/SSP-.... n.º ..... CPF/MF. n.º .....  
Nacionalidade: ..... Profissão: ..... Estado civil: .....  
Regime de bens do casamento: ..... Data do casamento: .../.../.....  
Registro do Pacto Antenupcial (se for o caso): .....  
Endereço Residencial: .....  
Bairro: ..... Cidade: ..... Estado: .....  
Nome do cônjuge: .....  
RG/SSP-.... n.º ..... CPF/MF. n.º .....  
Nacionalidade: ..... Profissão: .....

**2.2. Nome:** .....  
RG/SSP-.... n.º ..... CPF/MF. n.º .....  
Nacionalidade: ..... Profissão: ..... Estado civil: .....  
Regime de bens do casamento: ..... Data do casamento: .../.../.....  
Registro do Pacto Antenupcial (se for o caso): .....  
Endereço Residencial: .....  
Bairro: ..... Cidade: ..... Estado: .....  
Nome do cônjuge: .....  
RG/SSP-.... n.º ..... CPF/MF. n.º .....  
Nacionalidade: ..... Profissão: .....

**3. IMÓVEL:**

**LOTE N.º** ..... (.....) **QUADRA** "....." **ÁREA:** ..... metros quadrados, da planta do loteamento denominado **"RIVIERA DE SANTA CRUZ"**, Cidade de Santa Cruz da Conceição, Estado de São Paulo, Matrícula n.º ..... e Cadastro Municipal n.º ..... com as seguintes medidas e confrontações:



**4. PREÇO DA PRESENTE PROMESSA DE VENDA E COMPRA:**

R\$ ..... (.....)

**5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO ADOTADA PELO(S) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):** ..... (OPÇÃO "A" À VISTA ou OPÇÃO "B" A PRAZO)

**5.1. CONDIÇÕES/OPÇÃO "A" – À VISTA:** A PROMITENTE VENDEDORA declara e confessa haver recebido do(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), neste ato, a importância de R\$..... (.....), como pagamento total do preço ajustado do imóvel descrito no item 3 deste QUADRO RESUMO, servindo este como recibo, para jamais repetir, quer no presente ou mesmo no futuro.

**5.2. CONDIÇÕES/OPÇÃO "B" – A PRAZO:** O preço convencionado no item 4 deste QUADRO RESUMO será pago da seguinte forma e condições:

a)- R\$ ..... (.....) a título de sinal e princípio de pagamento (arras), servindo este como recibo; e, o restante do preço ajustado, ou seja, a importância de R\$.....(.....), que será atualizado monetariamente, bem como as prestações mensais do seu pagamento, será pago em ..... (.....) prestações mensais e sucessivas do importe inicial de R\$ ..... (.....), cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia ...../...../....., e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

b)- O restante do preço ajustado e as prestações mensais do seu pagamento (item 5.2., letra "a") serão atualizados monetariamente pelo **IGP-M (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO)** da FGV (Fundação Getúlio Vargas), a cada período de 12 (doze) meses, por força da legislação vigente, tomando-se como data base o primeiro (1º) dia do mês subsequente ao da assinatura do presente instrumento, sendo certo que a adoção de tal periodicidade perdurará, tão-somente, enquanto assim determinar a lei aplicável à espécie. Caso porém, se no decorrer da execução deste contrato, venha a ser alterada a legislação que rege a matéria e permitido o seu reajustamento em periodicidade menor, passará esta a ser adotada automaticamente ou, em não sendo determinada, a atualização das prestações será mensal pelo índice acima pactuado.

c)- Em caso de extinção, não publicação ou qualquer outro fato que impeça a utilização do IGP-M (FGV), será ele substituído pelo IGP/FGV (Índice Geral de Preços) ou, no caso de extinção deste, ou impossibilidade de sua aplicação, pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) ou outro índice, desde que compulsório, sempre de modo a manter o equilíbrio econômico das partes contratantes.

d)- Na hipótese de antecipação de pagamento por parte do(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), o saldo devedor do preço será atualizado monetariamente até a data da efetiva liquidação, segundo os mesmos critérios acima mencionados.

e)- Para pagamento do preço a prazo, fica desde já convencionado que a atualização monetária deste e das prestações mensais do seu pagamento constitui condição básica, por ser essencial à preservação e restauração do valor efetivo e atual do preço do imóvel e à manutenção do equilíbrio da relação contratual que deu origem às obrigações convencionadas neste instrumento, sendo certo que o preço, o saldo do preço e as prestações mensais não estão nem serão sujeitos a desindexação, congelamento ou deflação, a qualquer título.

**6. LOCAL PARA RETIRADA DOS AVISOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES:**

**CAMARGO BARROS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.**

Rua Rafael de Barros n.º 531 – Centro.

Leme (SP) – Telefone: (19) 571-4242.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes nomeadas e qualificadas nos itens 1 e 2 do QUADRO RESUMO, têm, entre si, justo e contratado o presente compromisso de venda e compra, mediante as cláusulas e condições seguintes, que reciprocamente aceitam, outorgam e se obrigam a respeitar e a cumprir e que obrigarão, em todos os seus termos, tal como nelas se declara e contem, não só as partes ora contratantes, mas, bem assim, seus herdeiros ou sucessores:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO LOTEAMENTO**

A PROMITENTE VENDEDORA, a justo título, tornou-se senhora e legítima possuidora, livre e desembaraçada de ônus de qualquer natureza, de uma gleba de terras, designada “Gleba A”, desmembrada da “Gleba 1”, do imóvel denominado “Sítio Estrela”, situado na Cidade de Santa Cruz da Conceição, Comarca de Leme, Estado de São Paulo, com a área de 87.579,94 metros quadrados, que foi adquirida em maior porção através do Registro n.º 1, na matrícula n.º 29.853, gleba essa atualmente objeto da matrícula n.º 31.543, ambas do Livro n.º 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Leme (SP), loteada com a denominação de “RIVIERA DE SANTA CRUZ”, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Santa Cruz da Conceição (SP), através do Decreto n.º 1.314, de 17.09.99, devidamente registrado sob o n.º 3, em data de 28/12/99, da referida Matrícula n.º 31.543, Livro n.º 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Leme (SP), nos termos da Lei 6.766, de 19.12.79.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a PROMITENTE VENDEDORA se compromete a vender ao(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), que por sua vez se compromete(m) a comprar, o lote de terreno identificado no item 3 do QUADRO RESUMO, cujas características, divisas e confrontações são as constantes do QUADRO RESUMO, que faz parte integrante e inseparável do presente instrumento.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO**

O lote de terreno a que se refere a cláusula segunda, supra, é compromissado pelo preço certo e ajustado no item 4 do QUADRO RESUMO, ratificando o(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a opção e condições de pagamento indicada no item 05 do QUADRO RESUMO, livremente escolhida pelo(s) mesmo(s).

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS DEMAIS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

a)- As prestações mensais previstas no item 5.2 do QUADRO RESUMO serão pagas através de Avisos de Cobrança emitidos de conformidade com as condições deste contrato. Os avisos deverão ser retirados mensalmente pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), no endereço indicado no item 6 do QUADRO RESUMO, a partir do primeiro dia útil do mês do vencimento da respectiva prestação, observando-se que após o vencimento da prestação, o(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) incorrerá(ão) em mora, independentemente de ter o aviso em mãos, ficando a exclusivo critério da PROMITENTE VENDEDORA indicar outro endereço com prévia comunicação ao(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ou ainda enviá-los pelo correio no endereço indicado no item 2 do QUADRO RESUMO. A entrega dos avisos serão feitas contra a exibição, pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), dos comprovantes de pagamento em dia dos impostos e taxas urbanas incidentes sobre o lote de terreno, desde a data da assinatura do presente instrumento.

b)- O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) efetuar o pagamento das prestações mensais referidas no item 5.2 do QUADRO RESUMO, no endereço indicado no item 6 do QUADRO RESUMO ou através dos Avisos de Cobrança direto na rede bancária, contra quitação, através da chancela mecânica nos mesmos. O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara(m) ter conhecimento de que os bancos não estão autorizados a receber qualquer prestação após o seu vencimento, e que após a data do vencimento, o pagamento deverá, obrigatoriamente, ser realizado no endereço indicado no item 6 do QUADRO RESUMO ou através da emissão de segunda via do Aviso de Cobrança.

---

## **CLÁUSULA QUINTA – DO INADIMPLEMENTO**

a)- O atraso no pagamento de qualquer das prestações convencionadas no item 5.2 do QUADRO RESUMO, sujeitará(ão) o(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 10% (dez por cento), esta só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses, nos termos da Lei 6.766/79, encargos esses que incidirão sobre o valor da prestação em atraso, atualizada monetariamente, a partir do vencimento, de conformidade com a variação do índice IGP-M (FGV), ou na falta deste pelo IGP/FGV ou INPC ou ainda por outro índice que venha a substituí-los, desde que compulsório. Qualquer pagamento que for recebido fora dos prazos estabelecidos no presente instrumento, será considerado mera tolerância da PROMITENTE VENDEDORA, não importando em novação ou alteração de qualquer cláusula deste contrato.

b)- Ao atraso no atendimento de quaisquer outras obrigações pecuniárias previstas neste contrato, aplicar-se-á o disposto na alínea “a”, desta cláusula.

c)- A falta de pagamento por parte do(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), de qualquer prestação convencionada no item 5.2. do QUADRO RESUMO, importará na rescisão de pleno direito do presente contrato, trinta (30) dias depois de constituído em mora pelo Oficial do Registro de Imóveis ou outra forma legal, nos termos dos artigos 32 e seguintes da Lei 6.766, de 19.12.79.

d)- Intimado regularmente do atraso, o(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) poderá(ão), no prazo legal, satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do efetivo pagamento, devidamente corrigidas monetariamente e acrescidas dos juros convencionados e da multa, apuradas conforme letra “a”, desta cláusula, além das custas de intimação.

e)- Fica assegurado à PROMITENTE VENDEDORA o direito de se reintegrar na posse direta do lote de terreno compromissado, na forma da Lei.

## **CLÁUSULA SEXTA – DA POSSE**

O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) entra(m), neste ato, na posse precária do lote de terreno compromissado. Esta posse, no entanto, será exercida em caráter precário até que esteja plenamente cumprido este contrato.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DOS TRIBUTOS**

a)- O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências das autoridades públicas municipais, estaduais e federais e das concessionárias de serviços públicos, bem como ao pagamento, a partir desta data e nas épocas próprias, de todas as parcelas vincendas do imposto territorial, taxas, contribuições de melhoria e quaisquer outros tributos que incidam ou que venham a incidir sobre o lote de terreno objeto do presente instrumento, ainda que tais lançamentos sejam feitos em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

b)- O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) providenciar a anotação ou inscrição de seu endereço junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição (SP), a fim de que a partir do exercício seguinte ao da celebração do presente instrumento, os avisos de lançamentos de tributos sejam endereçados ao(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ou retirar diretamente junto a Prefeitura Municipal os avisos de lançamentos, eximindo a PROMITENTE VENDEDORA do pagamento dos aludidos tributos.

c)- O não pagamento pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), na data de seu vencimento, de qualquer parcela do imposto territorial, taxas ou contribuições de melhoria e demais tributos incidentes sobre o imóvel, gerará o direito da PROMITENTE VENDEDORA considerar rescindido o presente contrato com todos os efeitos previstos neste instrumento para a rescisão por inadimplência do(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), após a sua prévia constituição em mora.

---

#### **CLÁUSULA OITAVA – DO LOTE**

a)- O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara(m) que tomou(ram) conhecimento do perfil topográfico do lote, percorrendo pessoalmente suas divisas, e achando-as conforme as especificações e confrontações constantes do presente instrumento e que o terreno lhe é entregue devidamente demarcado. No caso de desaparecimento dos marcos, o(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a providenciar às suas expensas nova demarcação, antes de iniciar qualquer construção no lote.

b)- O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a manter o lote ora comprometido em estado de limpeza, bem como a cumprir todas as exigências das autoridades públicas.

#### **CLÁUSULA NONA – DAS RESTRIÇÕES QUANTO À CONSTRUÇÃO**

a)- O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente poderá(ão) introduzir benfeitorias e construções no lote de terreno mediante prévia e expressa anuência da PROMITENTE VENDEDORA.

b)- O lote de terreno objeto do presente contrato é destinado a edificação residencial unifamiliar, não podendo ser utilizada para fins comerciais, industriais ou de prestação de serviços de qualquer natureza, permitida a locação para temporada, sendo expressamente vedada a construção de prédio de apartamentos para habitação coletiva;

c)- O projeto de construção deverá ser previamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Santa Cruz da Conceição e demais órgãos competentes, de acordo com a legislação vigente.

d)- Quaisquer construções ou benfeitorias realizadas em desconformidade com este contrato ou com a lei, não serão indenizadas, em hipótese alguma, além de exigível a sua demolição.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA ESCRITURA DEFINITIVA**

a)- Depois de integralmente pago e liquidado o preço ajustado e desde que cumpridas todas as demais obrigações estipuladas neste contrato, será outorgada para a(s) pessoa(s) do(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ou para a pessoa de quem por ele(s) for indicada para recebê-la, a escritura de venda e compra do lote de terreno comprometido, ficando desde já convencionado que todas as despesas decorrentes dessa escritura, bem como todos os impostos e taxas decorrentes desse mesmo ato, deverão ser pagos pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).

b)- Para a lavratura da escritura definitiva, o(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) apresentar as Certidões Negativas de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel até a data da escritura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

a)- As obras de infra-estrutura do loteamento, relacionadas no Decreto Municipal n.º 1.314, de 17.09.99, serão executadas pela PROMITENTE VENDEDORA, às suas expensas, dentro do prazo previsto na legislação municipal, como segue: sistemas de abastecimento de água (rede interna) e de afastamento de esgotos sanitários (rede coletora de esgotos e sistema de tratamento e bombeamento até a rede mestra da cidade) e de energia elétrica (rede elétrica com iluminação pública), guias e sarjetas, passeio público (gramado), arborização, asfaltamento, posteamento, iluminação pública inclusive colocação de luminárias, ligação de água e esgoto dos lotes e respectivas redes, obras de terraplanagem e as obras mencionadas no Certificado do GRAPROHAB de n.º 181/99.

---

b)- Todas as demais obras ou melhoramentos não especificados na letra "a", desta cláusula, e que porventura vierem a ser executados pela Prefeitura Municipal, serão de responsabilidade e deverão ser pagos pelo(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), diretamente às repartições competentes e nas épocas próprias, ainda que lançadas em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

c)- O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) poderá(ão) ceder e transferir a terceiro os direitos e obrigações deste contrato, porém, se realizada a cessão sem anuência expressa da PROMITENTE VENDEDORA, em relação a esta, seus efeitos só se produzem depois de cientificada, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

d)- O(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se obriga(m) a comunicar, por escrito, qualquer alteração de seu estado civil ou do endereço declarado no item 2, do QUADRO RESUMO, sob pena de prevalecerem os dados constantes do item 2, do QUADRO RESUMO.

e)- O presente contrato é celebrado com a cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade, não comportando arrependimento de espécie alguma, ressalvando-se no entanto eventual inadimplemento por parte do(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES). Por outro lado, em caso de rescisão contratual por parte do(s) COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), perderá(ão) este(s) o sinal dado (arras) e todas as despesas despendidas pela PROMITENTE VENDEDORA.

f)- O presente contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.

g)- Com o objetivo de manter o padrão do loteamento e representar os proprietários, compromissários compradores, cessionários e promissários cessionários dos lotes perante os Poderes Públicos, foi fundada a "Associação dos Proprietários do Loteamento Riviera de Santa Cruz", com Estatuto Social registrado sob n.º 296, em 26.01.2000, no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Leme (SP), do qual o(s) ora COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) tem pleno conhecimento e se obriga(m) a cumpri-lo, por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO**

Fica eleito, nos termos da Lei, o foro da Comarca de Leme, Estado de São Paulo, para conhecer e dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, respondendo a parte vencida pelos honorários do advogado constituído pela parte vencedora, bem como as custas e despesas com o processo.

E por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento particular em quatro (4) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

LEME (SP), .... de ..... de 199..

CAMARGO BARROS CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.

\_\_\_\_\_  
PROMITENTE VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_