

CONTRATO 12J x058



0151-0391-0310-1071-

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

—QUADRO RESUMO—

01 EMURPA - EMPRESA MUNICIPAL DE ORGANIZACAO DE PARDINHO, SEDIADA NA CIDADE DE PARDINHO, INSCRITA NO C.G.C. DO M.F. SOB NUMERO 53.818.244/0001-54, REPRESENTADA POR SUA BASTANTE PROCURADORA MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LDA., CONFORME PROCURACAO LAVRADA NO CARTORIO DA CIDADE DE BOTUCATU, LIVRO 184, FLS 136.

02 JOSE LEITE DE OLIVEIRA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, OPERADOR, PORTADOR(A) DA CEDULA DE IDENTIDADE R.G. NUMERO 22.898.73 E DO CIC NUMERO 000113206588-73, DOMICILIADO E RESIDENTE NA CIDADE DE SAO PAULO A RUA DO VIOLAO 51 - VL SABRINA

03 PARDINHO - BOTUCATU 04 R.1-8.909

05 NINHO VERDE - GLEBA II 06 R.4-8.939

07 LIVRO 1.104 FLS. 1 VERSO 08 149277 DE 19/02/89

09 LOTE 05 QUADRA JX - 300,00 M2

10 PRECO NCZS 1.358,76 DIVIDIDO EM 36 PRESTACOES DE NCZS 29,41 CADA UMA, CORRIGIDAS PELO IGP-DI, MENSALMENTE.

11 19/03/89 12 SAO PAULO, 27 DE FEVEREIRO DE 1989

13 REYNALDO RANCAN, BRASILEIRO, CASADO, ADMINISTRADOR DE EMPRESAS, E ELISABETH RODRIGUES TEIXEIRA, BRASILEIRA, SOLTEIRA, COMERCIARIA, RESPECTIVAMENTE PORTADORES DAS CEDULAS DE IDENTIDADE R.G. NUMERO 4.208.707 E 12.592.453, COM ESCRITORIO A RUA GUAIANAZES, 277 - SAO PAULO - SP.

Pelo presente instrumento particular de *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA*, as partes, de um lado, como promitente vendedora, doravante designada simplesmente *VENDEDORA*, a nomeada e qualificada no item 01 do quadro resumo constante da capa do presente, e, de outro lado, como promitente comprador(a), doravante designado(a) simplesmente *COMPRADOR(A)* o(a) (s) nomeado (a) (s) e qualificado (a) (s) no item 02 do quadro resumo já referido, têm entre si justo e contratado o seguinte:

DO LOTEAMENTO

01 - Em uma área de terra localizada no Município e Comarca mencionados no item 03 do quadro resumo, adquirida por força do registro constante do item 04 do mesmo quadro, do Cartório de Registro de Imóveis competente, foi projetado e executado o loteamento ou o desmembramento mencionado no item 05 do quadro resumo, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, cujas plantas e memorial descritivo foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis, conforme registro constante do item 06 do quadro resumo.

02 - Por Escritura Padrão Declaratória, lavrada nas notas do 16º Cartório desta Capital, no livro e fls. constante do item 07 do quadro resumo, foram estabelecidas cláusulas e condições, gerais e invariáveis, para regerem obrigatoriamente, todos os contratos de alienação, a qualquer título, dos lotes e das unidades autônomas do referido empreendimento, passando as mesmas a fazer parte integrante deste instrumento, como se aqui estivessem transcritas, declarando, o *COMPRADOR*, delas ter pleno conhecimento, por ter recebido cópia autêntica, de inteiro teor, da mencionada escritura, por ocasião da Proposta de Contrato mencionada no item 08 do quadro resumo.

DO OBJETO, PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

03 - A *VENDEDORA* promete vender ao *COMPRADOR*, que dela promete comprar, o(s) lote(s) de terreno ou a(s) unidade(s) autônoma(s) descrito (a) (s) no item 09 do quadro resumo, pelo preço referido no item 10 do quadro resumo. Se o preço estabelecido para este contrato for variável com reajuste mensal ou semestral, sua indicação é meramente enunciativa, eis que as prestações em que se divide, cujo número está definido no item 10 do quadro resumo, terão os valores respectivos acrescidos de correção monetária. As prestações do preço deverão ser pagas através de carnês, podendo, a critério da *VENDEDORA*, ser representadas por notas promissórias, cuja emissão se fará em data oportuna, nos termos da referida Escritura Padrão Declaratória, vencendo-se, a primeira delas, na data mencionada no item 11 do quadro resumo e, as demais, no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes. O preço, referido no item 10 do quadro resumo, não abrange a taxa de conservação, cujo valor e forma de pagamento estão previstos na Escritura Padrão Declaratória acima mencionada.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

04 - O presente instrumento obriga a herdeiros e sucessores e é pactuado na data indicada no item 12 do quadro resumo, com a condição expressa de irretratabilidade, ficando autorizados todos os registros que em virtude deste se tornarem necessários, correndo as respectivas despesas por conta do COMPRADOR.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes aceitam o presente, feito em duas vias, na presença das testemunhas nomeadas e qualificadas no item 13 do quadro resumo.

MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

gori Luiz de Oliveira
 COMPRADOR

TESTEMUNHAS



MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Rua dos Gumões, 639 - Fone: 223-9144 (PABX)
 CEP 01212 - SP - End. Telegráfico "Terraboa"

FICA ACRESCENTADA AO PRESENTE INSTRUMENTO A SEGUINTE
CLAUSULA :

05 - EM VIRTUDE DA NOVA DENOMINACAO LEGAL DAS
OBRIGACOES REAJUSTAVEIS DO TESOIRO NACIONAL (ORTN), TODAS AS
REFERENCIAS A ELAS FEITAS NA ESCRITURA PADRAO DECLARATORIA
MENCIONADA NA CLAUSULA 02 DESTA CONTRATO, SERAO CONSIDERADAS
PARA TODOS OS FINS E EFEITOS DE DIREITOS, COMO REFERENCIAS
RELATIVAS AS OBRIGACOES DO TESOIRO NACIONAL (OTN).

ADITIVO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO N.º 121x05

Considerando a Medida Provisória de 15 de janeiro de 1989, que extingue as Obrigações do Tesouro Nacional (OTNs), as partes alteram as cláusulas adiante da escritura padrão declaratória referida na cláusula 02 do presente contrato, cuja redação passa a ser a seguinte:

Cláusula 4.ª - DO PREÇO

O preço de venda é meramente enunciativo, sobre ele incidindo correção monetária na forma do disposto na cláusula seguinte:

Cláusula 5.ª - REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES

As prestações do preço serão reajustadas mensalmente, a partir da data da Proposta de Contrato e até aquela do seu efetivo pagamento, com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI, coluna 2), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo 1.º - Considerando que o IGP de cada mês, somente é conhecido e publicado no mês seguinte, a prestação de cada mês será corrigida com base em uma taxa inflacionária projetada pela CEDENTE, com base na expectativa de mercado, e na prestação que se vencer no mês seguinte a publicação do índice projetado, será compensada a eventual diferença, diminuindo ou crescendo-se no valor da prestação do mês, o montante pago a maior ou a menor.

Parágrafo 2.º - Caso o IGP venha a ser extinto, ou não publicado pelo órgão competente, ou ainda, deixe de refletir a real perda do valor aquisitivo da moeda, este índice será substituído por outro, de escolha da CEDENTE, desde que de caráter oficial, ou publicamente aceito como confiável.

Cláusula 6.ª - PAGAMENTOS

As prestações e demais encargos devidos pelo COMPRADOR, serão representados por notas promissórias, emitidas com fundamento na cláusula 17.ª, por carnês, ou por avisos-recibo, devendo os pagamentos serem feitos na sede da MEI, ou onde e a quem for por ela expressamente indicado. O sinal por ocasião da Proposta de Contrato valerá como princípio de pagamento, vencendo-se a primeira prestação na data mencionada na Proposta de Contrato e as demais em igual dia dos meses seguintes, observadas as disposições relativas aos reajustes, conforme antes já estabelecido. As prestações figurarão nas notas promissórias, ou nos carnês, ou nos avisos-recibo, com o respectivo valor acrescido de 20% correspondente a multa compensatória adiante estabelecida; se o pagamento for efetuado até o vencimento, o valor da multa será deduzido da mesma. Na hipótese de venda a vista, o saldo do preço será pago de uma só vez, na data designada para o vencimento da primeira prestação na Proposta de Contrato.

Cláusula 9.ª - ANTECIPAÇÃO DE PRESTAÇÕES

O COMPRADOR poderá promover, a qualquer tempo, amortizações extraordinárias do saldo do preço contratado, com o objetivo de reduzir o número de prestações originalmente contratado, não causando conseqüentemente, interrupção da exigibilidade das prestações mensais de vencimento subsequente. As amortizações extraordinárias, que não poderão ser utilizadas com a finalidade de reduzir o valor das prestações remanescentes do saldo do preço, serão de valor múltiplo em relação a prestação vigente por ocasião do exercício do direito à amortização.

Cláusula 12.ª - TAXA DE CONSERVAÇÃO

A partir do trimestre civil subsequente àquele em que tiver sido formulada a Proposta de Contrato, o COMPRADOR pagará à MEI, por mês e por metro quadrado de área adquirida, a quantia que corresponder a NCz\$ 0,01 (um centavo de cruzado novo), corrigidos mensalmente a partir de janeiro de 1989, nos termos da cláusula 5.ª, a título de contra-prestação pelos serviços executados pela MEI, relativos à guarda da posse do imóvel, conservação e manutenção da portaria, das ruas, das avenidas, das praças e do sistema de captação, recalque, tratamento, reservação e distribuição d'água, ainda que executados, quando for o caso, de modo supletivo a atividade do poder público. As prestações relativas a taxa de conservação, devida em cada mês, serão cobradas, a critério da MEI, mensal ou trimestralmente, juntamente com a prestação do preço ou separadamente.

Cláusula 13.ª - MELHORAMENTOS DIVERSOS

A MEI poderá, a qualquer tempo, realizar no loteamento outras benfeitorias não especificadas na cláusula 3.ª para o que fica, desde já, autorizada pelo COMPRADOR, obrigando-se este a pagar nas épocas próprias, a parte que lhe couber nos dispêndios havidos com a execução dessas melhorias, que será calculada na proporção da área do lote prometido a venda ou vendido ao COMPRADOR, em relação a área de todos os lotes do loteamento. Essas benfeitorias serão executadas por empresa de comprovada idoneidade, a critério da MEI, sendo selecionada, mediante tomada de preços, entre pelo menos três candidatas, devendo-se optar pela de menor orçamento. O custo total da obra será acrescido do valor que corresponder a 20% (vinte por cento), a título de taxa de administração. O COMPRADOR deverá pagar a parte que lhe couber na divisão do custo dos melhoramentos, acrescido da taxa de administração, na data em que a MEI designar em notificação escrita a ele dirigida, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação ao vencimento, podendo o montante ser pago em parcelas mensais e sucessivas, acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo sistema da "Tabela Price", e correção monetária mensal incidente pela mesma forma prevista para as prestações do preço, limitado entretanto o valor da primeira prestação à quantia que corresponder a 50% do Piso Nacional de Salário. Tais prestações, a exemplo daquelas do preço do lote, serão pagas da mesma forma que as do preço do lote.

Cláusula 14.ª - CESSÃO DE DIREITOS

A Cessão dos Direitos do Contrato de Promessa de Venda e Compra, somente poderá ser feita com a anuência da MEI, mediante o pagamento de uma taxa de expediente, correspondente ao valor de três prestações mensais da taxa de conservação, a título de remuneração dos serviços relativos a elaboração do contrato respectivo e das demais providências pertinentes, excluídos o registro público e o pagamento do imposto de transmissão, que deverão ser providenciados pelo Cessionário. Ocorrendo a Cessão de Direitos, o Cessionário ficará obrigado por todas as cláusulas e condições estabelecidas entre a MEI e o COMPRADOR e, uma vez liquidado o preço e os demais encargos contratuais, ficará o Cessionário habilitado a receber diretamente da MEI, a escritura definitiva correspondente, independentemente de qualquer outra formalidade. A MEI reserva-se o direito de não reconhecer qualquer eficácia a instrumentos de Cessão de Direitos que não sejam definitivos ou que não obedeam as disposições aqui estabelecidas.

TESTEMUNHAS

MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

José Luiz de Oliveira
COMPRADOR

1. Cedente

JOSE LEITE DE OLIVEIRA, BRASILEIRO(A), CASADO(A), ROLISTA,
PORTADOR(A) DA CEDULA DE IDENTIDADE R.G.22699893-9 E CIC
113.206.588-73, DOMICILIADO(A) E RESIDENTE NA CIDADE DE SAO
PAULO, R. ILLINOIS, 17.

2. Cessionário

ROSENI FERREIRA DE ALMEIDA, BRASILEIRO(A), SOLTEIRO(A), DO LAR,
PORTADOR(A) DA CEDULA DE IDENTIDADE R.G.37289277-2 E CIC
136.015.528-76, DOMICILIADO(A) E RESIDENTE NA CIDADE DE SAO
PAULO, R. ILLINOIS, 17.

3. Vendedora

MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SEDIADA NA CAPITAL
DE SAO PAULO, A RUA PADRE JOÃO MANUEL 755 - 5º ANDAR -
CERQUEIRA CÉSAR, INSCRITA NO CNPJ SOB O N° 47.686.555/0001-00.

4. Empreendimento

NINHO VERDE - GLEBA II

5. Quadra

JX

6. Lote

005

7. Data do Contrato

20/02/89

8. Valor da Cessão

R\$ 1.000,00

9. Valor Mensal da Taxa de Conservação

R\$ 40,18

10. Preço Contratado

QUITADO

11. Local e Data

SAO PAULO, 14 DE JUNHO DE 2005.

Pelo presente instrumento de Cessão de Direitos e Obrigações, o CESSIONÁRIO identificado no item 2 supra, sub roga-se em todos os direitos e obrigações do CEDENTE identificado no item 1, assumidos por força do Contrato de Compromisso de Compra e Venda do Imóvel identificado nos itens 4, 5 e 6, firmado na data constante no item 7.

As disposições do referido contrato são ratificadas quanto ao Regulamento Geral dos Loteamentos, ficando estabelecido o valor mencionado no item 9 para a Taxa de Conservação do loteamento.

O CESSIONÁRIO tem ciência da situação atual do Contrato de Compromisso de Compra e Venda constante no item 10.

O CESSIONÁRIO obriga-se a respeitar todas as disposições do aludido contrato, em especial referente a:

- a) cláusulas de reajuste das prestações e da Taxa de Conservação, forma de pagamento e multas por eventuais atrasos;
- b) Regulamento de Serviço de Abastecimento de Água e da Disposição do Efluente Sanitário dos Loteamentos Administrados pela Momentum;
- c) Pagamento do Imposto Territorial Urbano;
- d) taxa de Melhoramentos Diversos;
- e) restrições quanto ao uso do imóvel, bem como as restrições quanto às construções.

23° TAB. - SP

23° TAB. - SP

Jose Leite de Oliveira
Cedente

Roseni Ferreira de Almeida
Cessionário

+Benedita Leão da Silva
Cônjuge

Valeria Pereira de Oliveira
RG 21.673.255 - Procuradora

Valeria Pereira de Oliveira
Administradora
RG 21.673.255 - Procuradora

N 23.º TABELIÃO DE NOTAS - SÃO PAULO - CAPITAL
 Bel. Joel Araújo da Silva
 RUA BENEDETO BERNARDINI, 101 - SANTANA - CEP 02033-010 - FONE: (0XX11) 4976-7999

Reconheço por semelhança as firmas de:
 ROSENI FERREIRA DE ALEIXA, JOSE LEITE-----
 DE OLIVEIRA E BENEDITA FERREIRA DA SILVA****

 Dou fe, São Paulo, 28 de junho de 2005.
 Em Testemunho da verdade
 Eduardo Andre Garcia - Andre Luis B. Infante
 David S. de Macedo - Cesar Ricardo da Silva
 **** Escriventes Autorizados ****
 393740/224 - 14:16:03 hs - Valor Pago R\$12,15
 Valido somente com selo de autenticidade.

Colégio Notarial do Brasil SP
 FIRMA VALOR ECONÔMICO 1
 1046AA103500

Colégio Notarial do Brasil SP
 FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
 1046AA044755

Notário Público
 R. Benedito Bernardini, 101 - Santana - São Paulo - SP
 Nº 101