



**COMPROMISSO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA**

Pelo Presente instrumento particular, seus signatários, de um lado, **PROMITENTE - VENDEDORA**, a firma **COMERCIAL TRÊS PONTES LTDA**, estabelecida na Fazenda Três Pontes, Bairro de Três Pontes, no município de Monte Alegre do Sul, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob n.º 46.731.584/0001-16, com contrato institucional arquivado na Junta Comercial deste Estado sob n.º 815.472/75, neste ato representada por **DAVOLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede a Av. Juscelino Kubitschek, 9250 - São José dos Campos - CNPJ n.º 48.083.257/0001-80 e, de outro, como **PROMITENTE(S) - COMPRADOR(ES)** **ANTONIO CARLOS DAS NEVES**, brasileiro, Policial Militar, portador do RG n.º 3.640.284-9 (SSP/SP) e CPF n.º 533.107.058-20 casado sob regime da Comunhão Parcial de Bens, posterior à Lei 6515/77, com **MARISA MARCOS SOARES DAS NEVES**, portadora do RG n.º 4.264.189-5 (SSP/SP) e CPF n.º 274.824.728-00, residentes e domiciliados a Rua Maria Lopes, n.º 187 - Tremembé - São Paulo (SP), Cep 02376-000.

tem entre si justo e contratado o seguinte:

I - A **PROMITENTE - VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora de um imóvel denominado Fazenda **Três Pontes**, localizado no Bairro de **Três Pontes**, parte no Município de Monte Alegre do Sul e parte no município de Amparo, deste Estado de São Paulo, com área de 144,49,51 hectares, mais ou menos, contendo casa sede e diversas benfeitorias, confrontando em sua integridade com **Natal Pitarelo**, **Aladino Pavale**, **José Siqueira**, **Natal Urbano**, **Nelson Mota Mello**, **Estrada Municipal Rio Camandocara** e área pertencente a própria **Comercial Três Pontes Ltda**, sendo cortado pela rodovia estadual Amparo - Monte Alegre do Sul, cadastrado no INCRA sob n.ºs 625051003999 e 625027001848, objeto da matrícula n.º 7249 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Amparo.

II - Nessa qualidade, a **PROMITENTE - VENDEDORA** se compromete e se obriga a vender ao **PROMITENTE - COMPRADOR**, que por sua vez se obriga a comprar, **UMA FRAÇÃO IDEAL DE 1/620** (um sobre seiscentos e vinte avos) do imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1ª - O preço previamente ajustado para a venda da fração ideal de 1/620 (Um sobre seiscentos e vinte avos) do imóvel descrito é de **R\$ 12.000,00** (Doze mil reais), qual será pago de forma adiante estipulada: **R\$ 6.000,00** (Seis mil reais) como entrada e princípio de pagamento, representada pelos cheques de n.º 521969 do Banco Banespa no valor de **R\$ 2.000,00** (Dois mil reais) e 05 (Cinco) parcelas no valor de **R\$ 400,00** (Quatrocentos Reais), cada, representados por **Notas Promissórias** de n.º 01/5, 02/5, 03/5, 04/5, com vencimentos em 10/02/2.001 à 10/10/06/2.001 consecutivamente, e **Nota Promissória** n.º 05/5 no valor de **R\$ 2.400,00** (Dois mil e quatrocentos reais) com vencimento em 10/07/2.001, sendo todas as prestações representadas por notas de emissão do **PROMITENTE COMPRADOR**.

- 2ª - A área mencionada na cláusula I é enunciada pelas divisas por que qualquer que seja para mais ou menos, que venha ser encontrada futuramente, não fará o certo e certo indenizações, uma vez que a promessa de venda se reveste das características adiante.
- 3ª - A escritura definitiva somente será outorgada em favor do PROMITENTE - COMPRADOR quando se verificar o pagamento total do preço ora convenção.
- 4ª - A PROMITENTE - VENDEDORA, por intermédio da contratada DA VILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., além das benfeitorias já existentes no imóvel, deverá construir, dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar desta data, no imóvel descrito na cláusula II, mais as seguintes: conjunto aquático, sauna, quadras esportivas e bosque, além das obras de infra-estrutura, como abertura de vias de circulação, redes de água e de energia elétrica, gutas sarjetas e galerias de águas pluviais.
- 5ª - Todas as construções e benfeitorias mencionadas na cláusula anterior serão executadas sob a exclusiva responsabilidade da PROMITENTE - VENDEDORA, estando os seus valores integrados no preço estipulado.
- 6ª - O Presente compromisso confere ao PROMITENTE - COMPRADOR o direito de utilização exclusiva de uma área com 4.900,00 m<sup>2</sup> ( Quatro mil e novecentos metros quadrados ), denominada "VIVENDA N.º 259 (Duzentos e cinquenta e nove) com as seguintes medidas e confrontações: Com frente para a Alameda dos Figs, 50,00m do lado esquerdo de quem da rua para o lote olha, confrontando com o lote n.º 258, e 88,00m. do lado direito, confrontando com o lote n.º 137.
- 7ª - O PROMITENTE - COMPRADOR declara ter pleno conhecimento de que o imóvel descrito na cláusula II está sendo objeto de compromissos de venda e compra a um grupo de 620 (seiscentos e vinte) adquirentes os quais tem por finalidade específica a constituição de um condomínio para a utilização do imóvel e de suas benfeitorias.
- 8ª - O condomínio a que se refere a cláusula anterior será regido pelas leis em vigor e pelo regulamento que será oportunamente elaborado pelos condôminos, no qual deverão ser fixados os direitos, os deveres, e as obrigações e as responsabilidades de cada participante do empreendimento, bem como as limitações à utilização das áreas de uso privativo.
- 9ª - A parte ideal de 1/620 (um sobre seiscentos e vinte avos) objeto deste instrumento constitui a fração mínima permitida, não podendo ser reduzida a qualquer título ou pretexto, salvo na hipótese de sucessão "causa-mortis" e observadas as disposições do regulamento que vier a ser elaborado.
- 0ª - O PROMITENTE - COMPRADOR entra desde já na posse precária da fração ideal objeto este instrumento, bem como da vivenda de seu uso privativo, mas somente poderá introduzir qualquer edificação ou benfeitoria com a prévia aprovação da PROMITENTE - VENDEDORA.
- ª - O presente compromisso não poderá ser cedido ou transferido a terceiros sem a expressa uência da PROMITENTE - VENDEDORA, e sem o pagamento da taxa de 5% (cinco por to) sobre o valor deste contrato.
- ª - O atraso no pagamento de duas prestações consecutivas importará na automática rescisão de contrato, hipótese em que o PROMITENTE - COMPRADOR perderá em favor da

PROMITENTE - VENDEDORA tudo o que até então houver pago, seu direito de retenção em indenização por benfeitorias.

13º - Salvo a hipótese da cláusula anterior, o presente compromisso é irrevogável e irrenunciável, obrigando não apenas as partes, como também seus herdeiros e sucessores, contanto que o PROMITENTE - COMPRADOR não se comprometa a não procrastinar a outorga da escritura definitiva de venda e compra.

14º - Todas as despesas com a escritura definitiva de venda e compra ficam sob a responsabilidade do PROMITENTE - COMPRADOR.

15º - Fica eleito o foro desta Comarca de Amparo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem debatidas quaisquer questões atinentes a este contrato.

16º - Ficam desde já autorizados os registros, matrículas e averbações perante os Cartórios e demais órgãos públicos competentes.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em três vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, para os fins e efeitos de direito.

São José dos Campos, 05 de Dezembro de 2000

*[Handwritten signature]*  
D/ COMERCIAL TRÊS PONTES LTDA.

REPÚBLICA  
DE SÃO PAULO

REGISTRO  
IMOBILIAR  
X  
VK 123314

*[Handwritten signature]*  
ANTONIO CARLOS DAS NEVES

TESTEMUNHAS:  
*[Handwritten signature]*

REPÚBLICA  
DE SÃO PAULO

REGISTRO DE AUTENTICIDADE  
AZ 377  
REGISTRO DE AUTENTICIDADE  
AZ 377