

Valör Cr\$ 60.000,00

"Compromitantes Vendedores"

3.º) O compromissário fica desde já imitado no uso e gozo de imóvel compromissado, à título precário, podendo nele realizar as construções e benfeitorias que entenda, respeitadas as normas federais, estaduais, municipais e o plano do loteamento e obtido os alvarás pertinentes, não sendo permitido construções de madeira, vedado todavia, qualquer uso do imóvel ou do prédio para finalidade que perturbe o sossego, a segurança, a saúde e a moralidade dos vizinhos:

4.º) Ficam a cargo exclusivo do compromissário, a partir da presente data, todos os tributos que incidam sobre o imóvel compromissado, ainda que lançados em nome do compromitente; obriga-se o compromissário, outrossim, a cumprir todas as exigências das autoridades públicas referente ao imóvel; obriga-se também a manter o terreno limpo;

5.º) A falta de cumprimento, por falta do compromissário, de qualquer de suas obrigações contratuais ou legais, e especialmente as das cláusulas 2.ª, 3.ª, 4.ª e 9.ª, acarretará a rescisão do contrato, de acordo com a lei vigente; em qualquer hipótese de atraso em pagamentos e obrigações correrão juros de 1% (um por cento) ao mês, a contar do vencimento, independentemente de qualquer aviso;

6.º) Rescindido o contrato por culpa do compromissário, perderá ele, a título de utilização do imóvel e de indenização por perdas e danos, despesas de corretagem, obras e manutenção do loteamento, custos, honorários advocatícios e outras, quanto haja pago e todas as construções e benfeitorias realizadas no imóvel compromissado, sem direito a qualquer restituição, retenção ou indenização;

7.º) O valor das benfeitorias de meio fio, sarjetas, calçamento, posteamento, captação de águas pluviais, rede de luz e água ou outras, que o compromitente seja eventualmente obrigado a executar pelos Poderes Públicos, será rateado entre os compromissários, na proporção da área de cada qual, sendo cobrado juntamente com as prestações do terreno.

8.º) Se, por ocasião da lavratura da escritura definitiva for verificada diferença de área, para mais ou menos de 1% (um por cento) no imóvel compromissado, a diferença será compensada em dinheiro, na base do preço ajustado no presente contrato;

9.º) Uma vez cumpridas, por parte do compromissário todas as cláusulas e condições deste contrato, ser-lhe-á outorgada, ou à pessoa que indique, a correspondente escritura definitiva de compra e venda, obrigando-se o compromissário a recebê-la no prazo máximo de seis meses após a data do vencimento da última prestação;

10.º) Todas as despesas com este contrato e com a escritura definitiva de compra e venda, como impostos, taxas, emolumentos e custas, averbações e transcrições imobiliárias, correrão por conta exclusiva do compromissário;

11.º) O compromissário não poderá ceder o presente contrato sem anuência por escrito do compromitente e pagamento de taxa de administração de 1% (um por cento) do valor do contrato;

12.º) O compromissário obriga-se a comunicar por escrito ao compromitente qualquer mudança no endereço declarado, prevalecendo esse na falta de comunicação e havendo-se o compromissário como em lugar incerto e não sabido;

13.º) Elegem as partes como foro do contrato a comarca de Mauá, Estado de São Paulo;

14.º) Os vendedores não constituem empresa, conforme define o art. 4.º, da Lei 3.807/60, pelo que não estão sujeitos às restrições de s/ art.º. 141/2, bem como, por não serem contribuintes do Fun-rural, estão isentos do cumprimento das exigências previstas no art.º. 165, do decreto lei 69.919/72.

O presente contrato é preenchido em três vias, de igual teor, assinadas pelas partes e por duas testemunhas presenciais.

Mauá, 20 de Setembro de 1976

Meida Sup. & Inf. Ltda.
Epito Almeida

TESTEMUNHAS

Okiti Nakamura
Barvalho

SECRETARIA DE REGISTRO E T. S. J.
RUA LA FANHA - 111 - Jd. do Morro
P.O. João Mendes, 42 - 1.º and. - FAX - 37.8491 - S. Paulo

AUTENTICAÇÃO

Autentica a presente cópia reprográfica conforme original
e sua apresentação, de que dou fé,
E ANVERSO
S. PAULO, 05 JUL 93

de Representação, paga por verba

forçados

embargo Contas de Aluguel

valor em reais de R\$ 100,00

FORÇA	VALOR
Escritura	47,25
Receita	15,75
Cart. Serv.	2,44
A.P.A.	0,44
TOTAL	65,88

SELOS DO ESTADO E T. S. J.
PAGOS POR VERBA

2.º Cartório de Notas e Ofício de Justiça
COMARCA DE MAUÁ - RST. SÃO PAULO
RECONHEÇO A FIRMAS DE

Meida Sup. & Inf. Ltda.
Okiti Nakamura
Barvalho

de 20 de Setembro de 1976

Em test. *Epito Almeida* da verdade

CÓPIA EXTRAÍDA NO ESCRITÓRIO
DE ADVOCACIA KOZO DENDA
Av. Dr. Altino Arantes, n.º 49

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Lote(s): 10 (deix)

Quadra(s): "P"

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, que entre si fazem, de um lado como "Promitentes Vendedores", adiante chamados simplesmente "VENDEDORES", CHIAKI KUWAIARA e sua mulher Dona TSUMI KUWAIARA, japonesas, casadas, proprietárias, portadoras das Carteiras Modelo "15" Registros Gerais nºs. 357.492 e 353.114, respectivamente, residentes e domiciliados no bairro de Água Espalhada, no Município de Mauá, representados neste ato por sua única e exclusiva concessionária e bastante procuradora, "INDIA"-Imobiliária e Colonizadora Diamantina Ltda., firma estabelecida nesta Capital, a Rua XV de Novembro 200 6º and. conj. 601, e de outro lado, como "Promitente-Comprador" o sr. Carlos de Rosa, brasileiro, contador, casado, residente à Rua Stefano nº 275, nesta Capital, adiante designado simplesmente comprador, têm justo e contratado, o que abaixo segue e mediante cláusulas e condições

1.) — Os "Vendedores" na qualidade de senhores e legítimos possuidores, livre e desembaraçada de quaisquer onus e responsabilidade de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, servidões ativas ou passivas e restrições ao direito de propriedade, exceto as constantes das cláusulas deste contrato, do

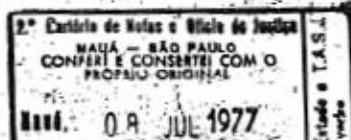
"JARDIM IV CENTENARIO" situado no perímetro rural do Município de Mapá, Registro de Imóveis e Comarca de Santo André, Oeste Leão, constituído de uma parte do Sítio denominado dos Pires e adquirido em maior área por força da transcrição n.º 242 do Registro de Imóveis da 12.ª Circunscrição Imobiliária da Capital e objeto da "Inscrição de Loteamento n.º 56

feita em _____/1955 no Livro Especial B, à pág. 96, do Registro de Imóveis do Cartório de Santa André, em obediência ao despacho da Flacarta-Lai n.º 58 de 10 de dezembro de 1937, requetando pelo Decreto Lai n.º 3.079 de 15 de setembro de 1938, comprometo-me a vender o(a) Comprador(es) e esta(s)

2.a) — O preço desse(s) lote(s) de terreno, perfeitamente descrito(s) e caracterizado(s) na cláusula anterior é de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros)

por conta de qual os Vendedores recebem neste ato em moeda corrente nacional, contada e achada exata, a quantia de Cr\$ 50.000,00 (Cinquenta mil cruzeiros)

restante do preço contratado ser paga SEM JUROS, em nihil



vencível a primeira no dia de de 1955.....
e as restantes no mesmo dia das meses subsequentes, até final liquidação.

3.º) — O(s) Comprador(es) não poderá(ão) atrasar-se em mais de 3 (três) das prestações estabelecidas na cláusula anterior, caso em que se considerará rescindido o presente contrato, agindo os Vendedores na forma do Art. 14 e 15 do Decreto-Lei n.º 58 de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 3.079 de 15 de setembro de 1958.

4.º) — O(s) Comprador(es) entra(m) desde já, na posse precária do(s) lote(s) de terreno comprometido(s), no(s) qual(is) poder(ão) construir as benfeitorias que entender(em), uma vez que compra(m) todas as prescrições legais e não loja(m) instalações prejudiciais ao terreno e aos vizinhos, possuindo-o(s) porém em nome dos Vendedores, até o momento da outorga da escritura definitiva, devendo também obter(em) prévio consentimento dos Vendedores, para o fim de demarcação e alinhamento, a ser feito por engenheiro de confiança dos Vendedores. Tais benfeitorias, se der a rescisão a que se refere a cláusula 3.ª (terceira) ficarão pertencendo aos Vendedores, independentemente de qualquer interpelação ou indenização.

5.º) — A escritura definitiva será lavrada em Tabelião desta Capital, em dia, hora e local previamente fixados, de comum acordo, logo que forem satisfeitas todas as condições constantes deste contrato, obrigando-se o(s) Comprador(es) a recebê-la dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar do vencimento da última prestação, correndo por sua conta todas as despesas com atos, selos, emolumentos, taxas, registros, certidões negativas e etc.

6.º) — Ficam a cargo do(s) Comprador(es) satisfazer(em) à sua custa, as exigências das autoridades competentes para o cumprimento das Posturas Municipais e do Serviço Sanitário, no que interessar ao terreno ora comprometido, ou seja: conservar(em) o terreno em bom estado de limpeza compreendendo a área da rua em frente ao mesmo, mantendo em boas condições os córregos ou muros existentes etc.,... bem como a pagar(em), nas épocas devidas, os impostos ou taxas relativas ao terreno ou benfeitorias que não tiver(em) feito, multas e penalidades a que der(em) causa, embora em nome dos Vendedores. Permitir(em) passagem pelo terreno de qualquer encanamento de água e esgoto, admitindo ainda o escoamento das águas pluviais quando uma e outra coisa se fizerem necessárias. Se o(s) Comprador(es) o fizer(em), poderão os Vendedores pagar tais impostos, taxas, multas e cumprir tais determinações ou exigências, ficando estipulado que por conta desses serviços os Vendedores acrescentarão 10% (dez por cento) sobre o que pagarem. Os débitos provenientes do pagamento de impostos, taxas, multas de qualquer natureza, percentagens de serviços e etc., desde logo serão exigíveis, isto é, por ocasião do vencimento e consequente pagamento da primeira prestação que se exigir e enquanto não pagos, vencerão juros de 12% (doze por cento) ao ano, inclusive pelas prestações em atraso.

7.º) — Nas ações judiciais a que este contrato der causa entre os Contratantes, a parte vencida pagará as despesas de advogado da outra, ficando na comum ação escolhida esta Capital, como domicílio, onde se exercitem os direitos e se cumpram as obrigações decorrentes deste contrato e estipulada a multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em aberto.

8.º) — Todos os pagamentos previstos neste contrato serão feitos nesta Capital, no escritório dos vendedores ou no de quem estes indicarem.

9.º) — Para que o comprador possa ceder ou transferir o presente contrato, é necessário que esteja em dia com o pagamento das prestações. A transmissão sempre se fará no escritório dos Vendedores, por instrumento particular, cobrando os Vendedores neste ato, além das despesas legais dela decorrentes, uma "Taxa-Expediente" não sendo permitida a transferência depois de pago o preço integral do terreno comprometido, salvo acordo entre os Contratantes em contrário, e sem a respectiva anuência dos Vendedores.

10.º) — Se a qualquer tempo se verificar que o terreno comprometido tem área maior ou menor que a declarada, a diferença será compensada em dinheiro, na base da compra por metro quadrado.

11.º) — A partir da data do presente contrato em diante, correndo por conta do(s) Comprador(es), todos os impostos e taxas lançados sobre o imóvel comprometido e suas benfeitorias.

12.º) — O presente contrato, obriga, em todos os seus termos, não só os Contratantes como os seus herdeiros e sucessores, sendo também irrevogável e irrevogável.

3.º) Será paga pelo comprador, qualmente, a importância de Cr. 200,00 (duzentos cruzeiros), referente a TAXA DE CONSERVAÇÃO E LIMPEZA DO LOTEAMENTO.

Reservamos as razuras existentes neste contrato.

Assim justos e contratados, assinam o presente, de mesmo teor e de um só efeito, com os selos na presença de duas testemunhas abaixo, paga proporcional devido, por verba, na forma da lei.



São Paulo, 8 - Março de 1957

Registral - Imobiliária Colonizadora Diamantina Ltda

(a) *[Signature]* DUMAS G. BARRO - Gerente

(a) *[Signature]*

(a) *[Signature]*

(a) *[Signature]*

(a) *[Signature]*

(a) *[Signature]*

(a) *[Signature]*

(a) *[Signature]*

(a) *[Signature]*

(a) *[Signature]*

(a) *[Signature]*

Testemunhas:

[Signatures of witnesses]



10/9/2014

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DUMAS G. BARRO, e autenticado por DUMAS G. BARRO em 10/09/2014. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009902-03.2023.8.26.0348 e código 100482041503518470.