MOMENTUM
Empreendimentos Imobiliários Ltda
Fundada em 1975

INSTRUMENTO DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

1 . Cedente
JOAO BATISTA LIMA, BRASILEIRO(A), DIVORCIADO(A), AUTONOMO, PORTADOR(A) DA CEDULA DE IDENTIDADE R.G.12253212 E CIC 005.101.268-55, DOMICILIADO(A) E RESIDENTE NA CIDADE DE SANTOS, R. JOSE ALVES NASC., 182.

2 . Cessionário
MARIA HELENA MACEGOSA, BRASILEIRO(A), DIVORCIADO(A), ASSIST. FINANC., PORTADOR(A) DA CEDULA DE IDENTIDADE R.G.10.551.573-5 E CIC 972.098.218-72, DOMICILIADO(A) E RESIDENTE NA CIDADE DE SANTOS, R. DR. NILO RODRIGUES PAZ, 41.

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

4 . Empreendimento	5 . Quadra	6 . Lote
THERMAS DE STA. BARBARA - GLEBA I	KM	017

7 . Data do Contrato	8 . Valor da Cessão	9 . Valor Mensal da Taxa de Conservação
15/09/96	R$ 11.000,00	R$ 48,62

10 . Preço Contratado	11 . Local e Data
QUITADO	SAO PAULO, 17 DE MAIO DE 2006.

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 na aquisição do imóvel identificado nos itens 4, 5 e 6, na data constante do item 7.

O CESSIONÁRIO declara ter ciência do valor da Taxa de Conservação do loteamento, mencionado no item 9, e da situação atual dos pagamentos do preço contratado, constante do item 10.

O CESSIONÁRIO obriga-se ao cumprimento das disposições constantes do Regulamento Geral dos Loteamentos e do Regulamento do Sistema de Abastecimento de Água e de Efluentes Sanitários dos Loteamentos Administrados pela Momentum, ambos registrados em Registro de Títulos e Documentos, cujas cópias declara ter recebido neste ato, facultando à ADMINISTRADORA do loteamento o ingresso nas áreas externas da edificação para leitura do consumo de água no hidrômetro.

Cedente

Cessionário

Cônjuge

Vendedora
Alice Aparecida Barbosa Soares
RG 26.764.852-2 Procuradora

Administradora
Alice Aparecida Barbosa Soares
RG 26.764.852-2 Procuradora

CONTRATO 13KM17

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

SÍNTESE DAS CONDIÇÕES GERAIS E OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

- O atraso no pagamento implicará em multa moratória de 10% e se superior a 90 dias, a critério da Vendedora, em rescisão contratual com cobrança de multa compensatória (vide cláusulas VI, VIII e IX do Contrato);
- A mudança de endereço deverá ser comunicada à Vendedora (vide cláusula XII do Contrato);
- A Taxa de Conservação do loteamento será corrigida pelo Índice de Preços ao Consumidor - Disponibilidade Interna, da Fundação Getúlio Vargas (vide cláusula 8.1 do Regulamento);
- Enquanto não for edificado no lote, o Comprador pagará a Taxa de Conservação mencionada no item " ESPECIAL" do quadro resumo abaixo, e após iniciar a edificação, 2 vezes esse valor (vide cláusula 8.5 do Regulamento);
- Do terceiro lote vizinho em diante, de um único Comprador, a Taxa de Conservação não será cobrada (vide cláusula 8.6 do Regulamento);
- Toda construção deverá ser precedida de projeto aprovado pela Administradora do loteamento (vide cláusula 16 do Regulamento);
- A construção da rede de energia elétrica não está incluída no preço do lote, correndo o seu custo por conta do Comprador (vide cláusula 18 do Regulamento).

▪ EM TEMPO - Nos termos do disposto na Lei nº 9298/96, as multas moratórias referidas na cláusula VI do contrato de compromisso de compra e venda objeto deste instrumento e na cláusula 23 do regulamento geral dos loteamentos administrados pela MEI, que também integra este instrumento, são de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito e não como consta das referidas cláusulas.

128456 — **QUADRO RESUMO** — 41--4160-2709

ESPECIAL - VALOR TRIMESTRAL DA TAXA DE CONSERVAÇÃO

R$ 68,77, COM VENCIMENTO NO DIA 15 DO ULTIMO MES DE CADA TRIMESTRE CIVIL.

01 - COMPRADOR

JOAO BATISTA LIMA, BRASILEIRO (A), CASADO(A), PORTUARIO, PORTADOR(A) DA CEDULA DE IDENTIDADE R.G.No.12253212 E CIC No.005101268-55, DOMICILIADO(A) E RESIDENTE NA CIDADE DE SANTOS, R NILO RODRIGUES PAZ, 41 - JD CASTELO.

02 - MUNICÍPIO E COMARCA
AGUAS DE STA BARBARA - CERQUEIRA CEZAR

03 - REGISTRO DA AQUISIÇÃO DA ÁREA
R.3-4.184 E R.2-6.576

04 - LOTEAMENTO
THERMAS DE STA. BARBARA - GLEBA I

05 - REGISTRO DO LOTEAMENTO
R.3-6.600

06 - DESCRIÇÃO DO LOTE
LOTE 17 DA QUADRA KM, COM 450 M2. DE AREA.

07 - PREÇO DO LOTE

VALOR BRUTO	R$	2.750,00.
(-) DESPESAS DE CADASTRO E CONTRATO	R$	400,00.
VALOR LIQUIDO	R$	2.350,00.

08 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

R$ 70,00, DE SINAL E O SALDO EM 6 PRESTACOES CONSECUTIVAS NO VALOR DE R$ 380,00, SEM JUROS E SEM CORRECAO MONETARIA.

09 - VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO

DIA 15 DE NOVEMBRO DE 1996.

10 - LOCAL E DATA

SAO PAULO, 15 DE SETEMBRO DE 1996.

Lote de Terreno = Segurança e Rentabilidade

VISTO DO COMPRADOR

TSB - FIXA 11.000 - 06/96

Pelo presente instrumento particular de COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, as partes, de um lado, como Promitente(s) Comprador(a)(es), doravante designado(a)(s) simplesmente COMPRADOR, o(a)(s) nomeado(a)(s) e qualificado(a)(s) no item 01 do quadro resumo constante da capa do presente, e de outro lado, como Promitente Vendedora, doravante designada simplesmente VENDEDORA, Momentvm Empreendimentos Imobiliários Ltda., sediada na Capital de São Paulo, à Rua dos Gusmões nº 639, inscrita no CGC do MF sob o nº 47.686.555/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social, têm entre si contratado o seguinte:

OBJETO, PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

I.- Em uma área de terra localizada no Município e Comarca mencionados no item 02 do quadro resumo, adquirida por força do registro constante do item 03 do mesmo quadro, no Cartório de Registro de Imóveis competente, foi projetado e executado o loteamento mencionado no item 04 do quadro resumo, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, cujas plantas e memorial descritivo foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis, conforme número de registro constante do item 05 do quadro resumo.

II.- A VENDEDORA, na qualidade de senhora e legítima possuidora do lote de terreno descrito no item 06 do quadro resumo, promete vendê-lo ao COMPRADOR pelo preço e condições referidos nos itens 07 e 08, respectivamente, do mesmo quadro, transferindo-lhe neste ato a posse do mesmo.

II.a.- A primeira prestação vencer-se-á na data mencionada no item 09 do quadro resumo, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

III.- As prestações e demais encargos devidos pelo COMPRADOR deverão ser pagos no escritório da VENDEDORA ou onde esta expressamente indicar, e serão representados por avisos-recibos que, após quitados, deverão ser por ele guardados para eventual exibição.

IV.- No caso de pagamento a menor ou a maior do que o devido, o débito ou crédito respectivo será compensado quando da emissão de novos avisos-recibos.

ENCARGOS FISCAIS

V.- A partir da data deste contrato, são de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR todos os impostos, taxas e demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o lote.

V.a.- Caso a VENDEDORA, por qualquer motivo, venha a arcar com o pagamento de imposto de responsabilidade do COMPRADOR, fica a mesma autorizada a cobrar o reembolso do valor respectivo, devidamente corrigido de acordo com a variação do índice de Preços ao Consumidor - Disponibilidade Interna (IPC-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

V.b.- A critério da VENDEDORA o reembolso poderá ser cobrado juntamente com qualquer das prestações referentes ao preço.

ATRASO NO PAGAMENTO E DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO

VI.- **O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações assumidas no presente implicará em multa moratória de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês**, proporcionais aos dias de atraso decorridos entre o vencimento e o pagamento, sobre o valor do débito corrigido de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor - Disponibilidade Interna (IPC-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

VII.- Se o atraso no pagamento for superior a 30 dias, poderá a VENDEDORA ou quem ela incumbir de efetuar a cobrança de seus créditos, dirigir-se ao domicílio do COMPRADOR para receber a quantia em débito. Neste caso, o débito será acrescido de uma taxa de cobrança domiciliar no valor então vigente de um trimestre da Taxa de Conservação do lote respectivo.

VIII.- **Havendo atraso superior a 90 dias no pagamento de quaisquer das prestações do preço, poderá a VENDEDORA considerar o contrato rescindido,** de pleno direito, após notificado o COMPRADOR, via Cartório, quando este já tiver tomado a providência de registrar o contrato, ou, independente de notificação ao COMPRADOR, se este não tiver providenciado tal registro.

IX.- No caso de rescisão, o COMPRADOR:

a) terá direito à devolução da integralidade das quantias pagas por conta do preço contratado, reajustadas pelo IPC-DI, da Fundação Getúlio Vargas, deduzidos eventuais débitos de sua responsabilidade referentes ao IPTU e à Taxa de Conservação do loteamento;

b) arcará com uma multa compensatória equivalente a 1/6 (um sexto) do valor total do contrato, reajustado pelo IPC-DI, da Fundação Getúlio Vargas, a título de indenização à VENDEDORA pelas despesas de comercialização do imóvel (propaganda e estrutura de venda), e 1/10 (um décimo) do valor pago, reajustado pelo IPC-DI, da Fundação Getúlio Vargas, pelas despesas operacionais e administrativas, dispendidas com registros contábeis, controles e serviços de cobrança de prestações.

DISPOSIÇÕES GERAIS

X.- Caso o IPC-DI, da Fundação Getúlio Vargas, venha a ser extinto ou não publicado por qualquer motivo, ou ainda deixe de refletir a real perda do valor aquisitivo da moeda, este índice será substituído pelo IGP-M ou por outro legalmente permitido, que reflita a real desvalorização da moeda.

XI.- São obrigações da VENDEDORA:

a) executar o arruamento do loteamento, colocando placas indicativas com os nomes das ruas;

b) proceder a locação de quadras, lotes, praças, ruas e demais partes integrantes do loteamento;

VISTO DO COMPRADOR

c) projetar e construir sistema de abastecimento d'água, que inclua a captação, a adução, o tratamento e a distribuição d'água, de forma a atender todos os lotes quando de sua edificação.

XII.- O COMPRADOR obriga-se, toda vez que mudar sua residência ou local de trabalho, a comunicar, por escrito, o seu novo endereço à VENDEDORA.

XIII.- Liquidado o preço contratado e estando o COMPRADOR em dia com suas demais obrigações, a VENDEDORA outorgar-lhe-á a escritura definitiva.

XIV.- A VENDEDORA declara não estar obrigada à apresentação de Certidão Negativa de Débitos, expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social e pela Secretaria da Receita Federal, tendo em vista que o seu objeto social é a compra e venda de imóveis e que o lote de terreno deste instrumento não integra o seu ativo permanente.

XV.- O presente instrumento obriga a herdeiros e sucessores e é pactuado na data indicada no item 10 do quadro resumo, **com a condição expressa de irretratabilidade após o decurso de 30 dias**, ficando o COMPRADOR responsável pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente e pelas despesas respectivas. Neste prazo, qualquer das partes poderá rescindir o contrato, mediante aviso escrito à outra. Tal prerrogativa tem como finalidade possibilitar ao COMPRADOR analisar com profundidade os termos deste contrato e conhecer o imóvel adquirido, se por ventura não o tiver conhecido até a presente data, e de outro lado, possibilitar à VENDEDORA analisar a idoneidade do COMPRADOR, bem como sua capacidade econômica e financeira para assumir as obrigações derivadas deste contrato.

XVI.- Obriga-se finalmente ainda o COMPRADOR, ao cumprimento das disposições constantes do Regulamento Geral dos Loteamentos, cuja íntegra abaixo é transcrita.

REGULAMENTO GERAL DOS LOTEAMENTOS ADMINISTRADOS PELA MOMENTVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O presente Regulamento estabelece regras gerais de uso dos lotes de terreno dos loteamentos administrados pela Momentvm, e de custeio de serviços de conservação, com o objetivo de manter a concepção geral dos empreendimentos e garantir a manutenção do padrão estético idealizado pela empreendedora.

Este Regulamento integra o Contrato de Compra e Venda dos referidos lotes, e a ele se submetem automaticamente todos os Compradores de lotes e seus sucessores a qualquer título, cabendo a cada um, individualmente, o direito de fiscalizar e exigir o seu fiel cumprimento por parte dos demais proprietários.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.- Os loteamentos objetos deste Regulamento, constituem núcleos residenciais (bairros) fechados que dispensam a maior parte dos serviços de manutenção da prefeitura local, uma vez que a conservação das ruas, sistema de captação, tratamento e distribuição d'água, portaria, gramados e jardins etc., é realizada diretamente pelos proprietários, às suas expensas, através de empresa especializada contratada ou de associação sem fins lucrativos, formada pelos proprietários, nos termos adiante definidos.

2.- Tais loteamentos levam para os municípios onde se localizam, as vantagens naturais do desenvolvimento, sem deles exigir investimentos com as obras de infra-estrutura e sua conservação, investimentos estes, na maioria das vezes, inexequíveis pela falta de recursos financeiros e técnicos.

3.- Até que o loteamento tenha 25% (vinte e cinco por cento) de seus lotes com edificação concluída, os serviços de conservação acima definidos são contratados à Momentvm Empreendimentos Imobiliários Ltda., de ora em diante denominada Momentvm, e que para tal fim aceita a função de ADMINISTRADORA do loteamento.

4.- A partir do momento em que houver edificações concluídas em 25% (vinte e cinco por cento) dos lotes, a Momentvm convocará para uma Assembléia Geral, os Compradores dos lotes de terreno de nº 01, de cada uma das quadras do loteamento, desde já eleitos representantes dos demais Compradores, para a fundação e aprovação dos estatutos de uma Associação Civil, sem fins lucrativos, que a partir de então assumirá a condição de ADMINISTRADORA do loteamento e dará continuidade à execução dos serviços até então contratados à Momentvm.

4.1.- Entende-se por edificação concluída a obra com o competente Alvará de Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal.

4.2.- A convocação acima referida será feita por via postal, com comprovante de entrega, e mediante a publicação de edital com antecedência de 30 dias, em jornal da cidade de São Paulo, da sede da ADMINISTRADORA e do município onde se situa o loteamento.

4.3.- A Associação constituída poderá contratar os serviços de conservação, no todo ou em parte, a terceiros.

TAXA DE CONSERVAÇÃO

5.- A Taxa de Conservação é o instrumento adotado para a geração dos recursos necessários para a execução dos serviços de conservação do loteamento.

6.- Os serviços de conservação serão realizados pela ADMINISTRADORA do loteamento, mediante uma contribuição de cada lote, nos termos da cláusula 8.

7.- São obrigações da ADMINISTRADORA:

a) proceder a guarda da posse do imóvel, enquanto nele não for edificado, repelindo turbações de qualquer espécie;

b) proceder a conservação e manutenção do prédio da portaria, nele mantendo porteiro, devidamente uniformizado, com o objetivo de receber e orientar os proprietários e visitantes;

c) proceder a conservação das ruas, das avenidas e das praças, mantendo a vegetação aparada, mediante sistema manual ou mecânico;

VISTO DO COMPRADOR

d) proceder a conservação e manutenção das placas indicativas dos nomes das ruas e da locação de quadras e praças, substituindo-as e repintando-as sempre que necessário;

e) proceder a conservação do sistema de captação, adução, tratamento, reservação e distribuição d'água, consertando ou substituindo o que se fizer necessário, mantendo funcionários para a sua operação e custeando os dispêndios com energia elétrica e insumos necessários ao tratamento d'água.

7.1.- Embora não estando obrigada, a ADMINISTRADORA do loteamento poderá ainda, às suas expensas:

a) proceder a conservação da área do lote, aparando sua vegetação, enquanto nele não for edificado;

b) executar serviços de vigilância, não implicando entretanto, em assunção de responsabilidade por atos delituosos ou não, fortuitos ou acidentais, praticados por terceiros;

c) realizar outros benefícios quaisquer.

8.- Enquanto não constituída a Associação acima referida e os serviços de conservação forem realizados pela Momentvm, o COMPRADOR obriga-se a pagar a esta, a partir do trimestre civil subsequente àquele em que tiver sido contratada a venda pelo primeiro comprador do lote, uma **contribuição trimestral, ou Taxa de Conservação, no valor e vencimento constantes do item denominado "ESPECIAL" do quadro resumo** do Compromisso de Compra e Venda correspondente à venda para o primeiro comprador do lote, e mais a conta de consumo de água, nos termos do Regulamento mencionado na cláusula 22.

8.1.- **A Taxa de Conservação terá seu valor corrigido com base na variação do índice de Preços ao Consumidor - Disponibilidade Interna (IPC-DI)**, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, do período compreendido entre o segundo mês anterior ao mês do contrato e o segundo mês anterior ao mês do seu efetivo pagamento, salvo se periodicidade maior for exigida por lei, caso em que esta será observada.

8.2.- Os encargos devidos pelo COMPRADOR deverão ser pagos no escritório da ADMINISTRADORA ou onde esta expressamente indicar, e serão representados por avisos-recibos que, após quitados, deverão ser por ele guardados para eventual exibição.

8.3.- No caso de pagamento a menor ou a maior do que o devido, o débito ou crédito respectivo, corrigido da mesma forma da parcela, será compensado quando da emissão de novos avisos-recibos.

8.4.- Caso o IPC-DI, da Fundação Getúlio Vargas, venha a ser extinto ou não publicado por qualquer motivo, ou ainda deixe de refletir a real perda do valor aquisitivo da moeda, este índice será substituído pelo IGP-M ou por outro legalmente permitido, que reflita a real desvalorização da moeda.

8.5.- Tendo em vista que a partir da construção no lote há um natural aumento da demanda de serviços por parte do COMPRADOR, em decorrência de sua maior utilização do loteamento, **a partir da conclusão das instalações hidráulicas do imóvel ou da ocupação do mesmo pelo COMPRADOR, a critério da ADMINISTRADORA, a Taxa de Conservação devida pelo COMPRADOR será acrescida de 100% (cem por cento)**, para

fazer frente ao aumento do custo dos serviços incumbidos à mesma.

8.6.- Se o COMPRADOR adquirir mais de dois lotes vizinhos entre si, ficará ele isento do pagamento da Taxa de Conservação do terceiro lote em diante, inclusive. Para efeito da constatação da vizinhança, somente serão considerados lotes que tenham confrontação comum, lateral ou de fundos, de extensão superior a 10,00 metros. Para ter direito à isenção, o conjunto de três ou mais lotes deverá pertencer a um mesmo proprietário ou seu cônjuge. O direito à isenção cessará imediatamente após ocorrer a venda, a promessa de venda ou a cessão, a qualquer título, dos direitos ainda que somente do uso, do todo ou parte do conjunto de três ou mais lotes a que a isenção se referir.

9.- A diferença entre o valor das contribuições recebidas e os custos realizados representará a remuneração da Momentvm pelos serviços executados.

10.- Após constituída a Associação referida na cláusula 4, o COMPRADOR obriga-se a continuar pagando a esta, em seu escritório ou onde for por ela expressamente indicado, o valor igual àquele pago à Momentvm, e em havendo sobra de recursos, após realizados os serviços ordinários incumbidos à ADMINISTRADORA do loteamento, estes serão aplicados em obras outras de melhoramentos do loteamento, que a seu critério entender desejável.

MELHORAMENTOS DIVERSOS

11.- A ADMINISTRADORA do loteamento poderá, a qualquer tempo, realizar no loteamento, na área total ou parcial, o calçamento das ruas, colocação de guias e sarjetas, calçadas, calçadões e acessos para pedestres, obras de saneamento básico, galerias para águas pluviais, rede de eletrificação e telefonia, coleta e tratamento de esgotos, paisagismo, arborização, sinalização e cercas ou muros de divisa e/ou segurança, 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, parte esta que será calculada na proporção da área do seu lote em relação à área de todos os lotes do loteamento, independentemente de tais melhoramentos atingirem diretamente ou não o seu lote.

12.- Essas benfeitorias serão executadas por empresa de comprovada idoneidade, a critério da ADMINISTRADORA do loteamento, sendo selecionada mediante tomada de preços entre pelo menos três candidatas, devendo-se optar pela de menor orçamento.

13.- O custo total da obra será acrescido do valor que corresponder a 20% (vinte por cento), a título de remuneração da ADMINISTRADORA do loteamento.

14.- O COMPRADOR deverá pagar a parte que lhe couber na divisão do custo dos melhoramentos, nas datas que forem designadas em notificação escrita a ele dirigida, com a antecedência mínima de 30 dias em relação ao primeiro vencimento.

15.- A quantidade de prestações será fixada tendo em vista as necessidades de caixa para fazer frente às obras contratadas, limitado entretanto o valor das prestações por ocasião de sua fixação, à quantia que corresponder a 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo.

VISTO DO COMPRADOR

OCUPAÇÃO E USO DO LOTE

16.- O projeto de edificação deverá ser aprovado pela ADMINISTRADORA do loteamento, e o COMPRADOR somente poderá ocupar a edificação após concluir a obra e respectiva fossa séptica e poço absorvente, segundo a NBR 7.229 da ABNT.

17.- Aprovado o projeto, a ADMINISTRADORA do loteamento, à sua expensa, novamente demarcará o lote, conferindo a posição dos marcos existentes, recolocando novos, se necessário, e efetuará a ligação provisória de água.

18.- A partir da autorização para a ocupação do lote, o COMPRADOR poderá providenciar, **à sua expensa, a instalação de energia elétrica** e realizar as benfeitorias que entender, obedecidas as restrições impostas pelo plano urbanístico do loteamento, mencionadas na cláusula 20, sendo de sua exclusiva responsabilidade e obrigação a conservação do lote, que deverá ser mantido limpo e com a vegetação aparada, e da edificação, que deverá ser mantida limpa, pintada e com boa aparência.

19.- Caso o COMPRADOR não realize a conservação do lote e da edificação, o serviço poderá ser feito pela ADMINISTRADORA do loteamento, e cobrado acrescido de uma taxa de administração de 20% (vinte por cento), podendo a ADMINISTRADORA incluir o valor respectivo em qualquer das prestações vincendas da Taxa de Conservação do loteamento.

20.- As benfeitorias a serem introduzidas no lote, entre as quais terraplanagem, reforma e construção, deverão obedecer rigorosamente às posturas municipais e demais disposições legais, devendo ainda, a fim de ser resguardada a concepção arquitetônica do empreendimento, obter prévia aprovação da ADMINISTRADORA do loteamento, e respeitar as seguintes regras, que eventualmente, a seu exclusivo critério e no interesse do empreendimento, poderão ser reduzidas:

a) os lotes são indivisíveis, sob qualquer pretexto;

b) os lotes destinam-se exclusivamente aos fins previstos no projeto do loteamento;

c) as construções residenciais terão área construída, no mínimo, de 100,00 metros quadrados, e no máximo igual a 1/3 (um terço) da área do lote, podendo ter no máximo dois pavimentos, e as obras totais, incluindo a construção principal e acessórias, como por exemplo, calçadas, piscinas, quadras etc., não poderão ocupar mais do que 50% (cinquenta por cento) da área do lote, mantendo-se o restante coberto por vegetação. Para projetos que incorporem dois ou mais lotes, a contagem da área construída e da área ocupada se fará em relação à soma das áreas dos lotes, independentemente da localização da construção;

d) a garagem, as dependências de empregados e de serviços deverão integrar-se ao corpo principal da casa;

e) as construções residenciais deverão manter um recuo mínimo de 2,50 metros em uma das laterais do lote, e 10,00 metros em relação à frente da rua, devendo nos lotes que tenham sua frente para mais de uma rua, obedecer esse recuo em relação a uma delas e metade em relação às demais. O recuo será contado a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras, muros e outros elementos arquitetônicos não poderão avançar sobre o recuo. O fechamento frontal do lote, no alinhamento da divisa, poderá eventualmente ser aprovado, desde que condizente com a concepção urbanística local;

f) é obrigatória a permissão de servidão para passagem de águas pluviais ou esgotos na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do beneficiário da servidão a despesa com o serviço e sua manutenção;

g) são proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, salvo quando destinados a promover o comércio objeto do ramo de negócios a que se destina o estabelecimento, casos em que deverão ser previamente aprovados pela ADMINISTRADORA;

h) somente será permitida a construção de prédios residenciais e comerciais em alvenaria ou concreto.

21.- A partir da ocupação do imóvel pelo COMPRADOR, a coleta do lixo domiciliar será efetuada pela ADMINISTRADORA do loteamento, em dias previamente definidos, caso a prefeitura não a efetue.

22.- Os serviços de abastecimento d'água e de esgoto são regidos por norma a parte, intitulada "Regulamento do Serviço de Abastecimento de Água e da Disposição do Efluente Sanitário dos Loteamentos Administrados pela Momentvm", devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

ATRASO NO PAGAMENTO

23.- **O atraso no pagamento de quaisquer das obrigações assumidas no presente implicará em multa moratória de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês**, proporcionais aos dias de atraso decorridos entre o vencimento e o pagamento, sobre o valor do débito corrigido de acordo com a variação do índice de Preços ao Consumidor - Disponibilidade Interna (IPC-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

23.1.- Se o atraso no pagamento for superior a 30 dias, poderá a ADMINISTRADORA do loteamento ou quem ela incumbir de efetuar a cobrança de seus créditos, dirigir-se ao domicílio do COMPRADOR para receber a quantia em débito. Neste caso, o débito será acrescido de uma taxa de cobrança domiciliar no valor então vigente de um trimestre da Taxa de Conservação do lote respectivo.

DISPOSIÇÕES GERAIS

24.- Para fins legais, o COMPRADOR casado ou que tenha adquirido o imóvel em sociedade com outras pessoas, nomeia e constitui, respectivamente, seu cônjuge ou qualquer dos seus sócios, seu bastante procurador, para receber documentos de qualquer espécie, entre os quais, exemplificativamente, cartas, notificações e citações judiciais, ao mesmo tempo em que assume, integral e isoladamente, a responsabilidade pelas obrigações pecuniárias decorrentes da aquisição do imóvel.

25.- A atualização do cadastro da ADMINISTRADORA do loteamento, referente à transferência do imóvel a terceiros, será efetuada mediante subrogação por escrito do novo proprietário, em todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato de aquisição do imóvel. Somente a partir de então o COMPRADOR ficará desobrigado dos encargos contratuais, por estes terem passado à responsabilidade do novo proprietário.

TSB - Fixa 10.000 - 06/96

26.- O COMPRADOR obriga-se, toda vez que mudar sua residência ou local de trabalho, a comunicar, por escrito, o seu novo endereço à ADMINISTRADORA do loteamento.

27.- Quando da fundação da Associação dos Proprietários de Lotes, as regras do Regulamento então vigente passarão a integrar, automaticamente, o estatuto da Associação que vier a ser aprovado.

27.1.- Até então, caso se façam necessárias alterações no presente Regulamento, estas poderão ser feitas pela ADMINISTRADORA do loteamento, desde que tais alterações digam respeito aos interesses gerais do loteamento e não impliquem em aumento do valor da Taxa de Conservação estabelecida ou concessão para a Momentvm de outros direitos aqui não definidos.

28.- O presente Regulamento obriga a herdeiros e sucessores, devendo o mesmo ser transcrito em todos os documentos de transferência de direitos relativos a lotes dos loteamentos a que se referem, devendo ainda ser mencionado em tal documento, o valor atualizado da Taxa de Conservação, a fim de que o sucessor tenha a correta dimensão de seu valor.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes aceitam o presente, declarando o COMPRADOR receber neste ato, cópia do "Regulamento do Serviço de Abastecimento de Água e da Disposição do Efluente Sanitário dos Loteamentos Administrados pela Momentvm".

VENDEDORA

ADMINISTRADORA

COMPRADOR