

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS  
PACTOS DE UNIDADE AUTÔNOMA  
EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS**

**“QUADRO RESUMO”**

**- I - VENDEDORA**

**BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261, 14º andar, Ala B, Condomínio WTorre Morumbi, bairro Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.877.812/0001-08, sendo neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) ao final assinado(s).

**- II - ADQUIRENTE(S)**

**EGEKKE PATRIMONIAL, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME**, com sede na Av Ataulfo de Paiva, nº 341, sl 703, bairro Leblon, Cidade Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, CEP: 22440-032, inscrita no CNPJ sob nº 07.135.446/0001-72, sendo EGEKKE PATRIMONIAL, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME representado(a) neste ato por seu(sua) representante legal GEORGES SADALA RIHAN, brasileiro(a), casado(a), empresário, portador(a) da cédula de identidade RG nº 05.81.7.2-02-4 DETRAN/ RJ e inscrito(a) no CPF/MF sob nº 942.717.807-82, residente e domiciliado(a) na AV. ATAULFO DE PAIVA, nº 341, SL 703, bairro LEBLON, Cidade RIO DE JANEIRO, Estado de Rio de Janeiro, CEP: 22440-032, telefone: (21) 99982-0399.

**- III - NOME E ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO**

O “**CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS**”, em construção na Avenida Eusébio Matoso, 786, no 45º Subdistrito – Pinheiros, no Município e Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, denominado simplesmente “EMPREENDIMENTO”.

**- IV - TÍTULO AQUISITIVO DO TERRENO**

A **VENDEDORA** adquiriu o terreno onde está sendo desenvolvido o EMPREENDIMENTO por meio da escritura lavrada em 20/09/2013, nas páginas nºs. 131/136 do livro nº 4129 do 16º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, registrada sob nº 4 na matrícula nº 135.443 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**- V - INSCRIÇÃO(ÕES) FISCAL(IS)**

Inscrição(ões) nº(s) 083.190.0008-4, 083.190.0037-8, 083.190.0021-1, 083.190.0022-1, 083.190.0023-8, 083.190.0034-3, 083.190.0024-6, 083.190.0009-2 e 083.190.0025-4.

**- VI - PROJETO DE CONSTRUÇÃO**

Aprovado pela Municipalidade de São Paulo, consoante Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº



VENDEDORA



ADQUIRENTE(S)

2013/36057-00, emitido em 13/01/2014.

**- VII - CONSTRUTORA DO EMPREENDIMENTO**

**A VENDEDORA**

**- VIII - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**

A **VENDEDORA** promoveu o registro do memorial de incorporação sob nº 5 na matrícula nº 135.443 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o qual foi posteriormente modificado conforme averbação nº 8 na referida matrícula.

O EMPREENDIMENTO será composto por 123 (cento e vinte e três) unidades autônomas apartamentos, localizadas nas Torres 1 (Vitrine) e 2 (Galeria), as quais estarão distribuídas da seguinte forma:

**Torre 1 - Vitrine**

- Térreo: unidades autônomas apartamentos nºs: 01, 02 e 03;
- 1º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 11, 12, 13, 14, 15 e 16;
- 2º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 21, 22, 23, 24, 25 e 26;
- 3º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 31, 32, 33, 34, 35 e 36;
- 4º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 41, 42, 43, 44, 45 e 46;
- 5º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 51, 52, 53, 54, 55 e 56;
- 6º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 61, 62, 63, 64, 65 e 66;
- 7º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 71, 72, 73, 74, 75 e 76;
- 8º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 81, 82, 83, 84, 85 e 86.

**Torre 2 - Galeria**

- 1º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 11, 12, 13 e 14
- 2º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 21, 22, 23, e 24;
- 3º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 31, 32, 33 e 34;
- 4º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 41, 42, 43 e 44;
- 5º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 51, 52, 53 e 54;
- 6º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 61, 62, 63 e 64;
- 7º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 71, 72, 73 e 74;
- 8º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 81, 82, 83 e 84;
- 9º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 91, 92, 93 e 94;
- 10º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 101, 102, 103 e 104;
- 11º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 111, 112, 113 e 114;
- 12º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 121, 122, 123 e 124;
- 13º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 131, 132, 133 e 134;
- 14º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 141, 142, 143 e 144;
- 15º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 151, 152, 153 e 154;
- 16º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 161, 162, 163 e 164;
- 17º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 171, 172, 173 e 174;
- 18º Pavimento: unidades autônomas apartamentos nºs: 181, 182, 183 e 184.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Cada uma destas unidades autônomas apartamentos possui as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns:

**Torre 1 - Vitrine:**

**Apartamentos Final 1 (Pavimento Térreo); e Apartamentos Final 1, 4 e 6 (1º ao 7º Pavimentos)**

Área Privativa	45,510m <sup>2</sup>
Área Comum	55,420m <sup>2</sup>
Área Total	100,930m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0061307

**Apartamento Final 2 (Pavimento Térreo); e Apartamentos Final 2 e 5 (1º ao 7º Pavimentos)**

Área Privativa	44,620m <sup>2</sup>
Área Comum	54,943m <sup>2</sup>
Área Total	99,563m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0060431

**Apartamentos Final 3 (Pavimento Térreo e 1º ao 7º Pavimentos)**

Área Privativa	68,810m <sup>2</sup>
Área Comum	98,910m <sup>2</sup>
Área Total	167,720m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0100761

**Apartamento Final 1 (8º Pavimento)**

Área Privativa	75,230m <sup>2</sup>
Área Comum	93,737m <sup>2</sup>
Área Total	168,967m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0091286

**Apartamento Final 2 (8º Pavimento)**

Área Privativa	73,830m <sup>2</sup>
Área Comum	93,170m <sup>2</sup>
Área Total	167,000m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0090248

**Apartamento Final 3 (8º Pavimento)**

Área Privativa	119,510m <sup>2</sup>
Área Comum	108,756m <sup>2</sup>
Área Total	228,266m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0118796

**Apartamento Final 4 (8º Pavimento)**

Área Privativa	75,230m <sup>2</sup>
----------------	----------------------



VENDEDORA




ADQUIRENTE(S)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO GOMES BASSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 16:42, sob o número 10079305820198260011. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007930-58.2019.8.26.0011 e código 9fXVYDuz.

Área Comum	92,806m <sup>2</sup>
Área Total	168,036m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0089582

**Apartamento Final 5 (8º Pavimento)**

Área Privativa	73,830m <sup>2</sup>
Área Comum	92,260m <sup>2</sup>
Área Total	166,090m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0088580

**Apartamento Final 6 (8º Pavimento)**

Área Privativa	81,020m <sup>2</sup>
Área Comum	93,583m <sup>2</sup>
Área Total	174,603m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0091005

**Torre 2 - Galeria:****Apartamento Final 1 (1º Pavimento)**

Área Privativa	209,000m <sup>2</sup>
Área Comum	124,271m <sup>2</sup>
Área Total	333,271m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0147214

**Apartamento Final 2 (1º Pavimento)**

Área Privativa	215,490m <sup>2</sup>
Área Comum	125,142m <sup>2</sup>
Área Total	340,632m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0148810

**Apartamentos Final 3 e 4 (1º Pavimento)**

Área Privativa	49,120m <sup>2</sup>
Área Comum	57,359m <sup>2</sup>
Área Total	106,479m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0064859

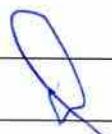
**Apartamentos Final 1 e 2 (2º ao 15º Pavimentos)**

Área Privativa	85,030m <sup>2</sup>
Área Comum	107,622m <sup>2</sup>
Área Total	192,652m <sup>2</sup>
Coefficiente de Proporcionalidade	0,0116720

**Apartamentos Final 1 e 2 (16º Pavimento)**


---

 VENDEDORA




---

 ADQUIRENTE(S)

Área Privativa	84,930m <sup>2</sup>
Área Comum	66,882m <sup>2</sup>
Área Total	151,812m <sup>2</sup>
Coeficiente de Proporcionalidade	0,0082304

#### **Apartamentos Final 1 e 2 (17º e 18º Pavimento)**

Área Privativa	60,820m <sup>2</sup>
Área Comum	63,644m <sup>2</sup>
Área Total	124,464m <sup>2</sup>
Coeficiente de Proporcionalidade	0,0076370

#### **Apartamentos Final 3 e 4 (2º ao 18º Pavimentos)**

Área Privativa	49,120m <sup>2</sup>
Área Comum	57,359m <sup>2</sup>
Área Total	106,479m <sup>2</sup>
Coeficiente de Proporcionalidade	0,0064859

Na **Torre 1 - Vitrine**, a cada unidade autônoma-apartamento de final 1 e 2, localizadas no Pavimento Térreo, e final 1, 2, 4, 5 e 6, localizadas do 1º ao 7º Pavimentos, fica reservado o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio com o auxílio de manobrista, cujas áreas estão incluídas nas suas respectivas áreas comuns. A cada uma das unidades autônomas apartamento de final 3 do Pavimento Térreo ao 7ª Pavimento, assim como as de Final 1 a 6, localizadas no 8º Pavimento, fica reservado o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, indeterminadas, para o estacionamento de 02 (dois) veículos de passeio com o auxílio de manobrista, cujas áreas estão incluídas nas suas respectivas áreas comuns.

Na **Torre 2 - Galeria**, a cada unidade autônoma-apartamento de final 1 e 2, localizadas do 1º ao 15º Pavimentos, fica reservado o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, indeterminadas, para o estacionamento de 02 (dois) veículos de passeio com o auxílio de manobrista, cujas áreas estão incluídas nas suas respectivas áreas comuns. A cada uma das unidades autônomas apartamento de final 1 e 2, localizadas no 16º ao 18º Pavimentos, assim como às unidades 3 e 4, localizadas do 1º ao 18º pavimentos, fica reservado o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, para o estacionamento de 01 (um) veículo de passeio com o auxílio de manobrista, cujas áreas estão incluídas nas suas respectivas áreas comuns.

As vagas de garagem inseridas nas áreas comuns de cada uma das unidades deverão ter destinação exclusiva para o estacionamento de veículos, não podendo ser utilizadas para outros fins, como o de depósito de quaisquer materiais.

#### **- IX - IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO**

A **UNIDADE AUTÔNOMA AP0081 da TORRE BROOKFIELD HOME DESIGN PINHEIROS\_VITRINE**, cujas áreas e localização estão perfeitamente identificadas no *item VIII deste Quadro Resumo*.

#### **- X - PREÇO**

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- a) **Preço da Unidade Autônoma: R\$ 881.102,80** (oitocentos e oitenta e um mil, cento e dois reais e oitenta centavos)
- b) **Preço da Fração Ideal do Terreno: 30%** (trinta por cento) do valor referido na alínea “a”, acima.
- c) **Preço das Acessões: 70%** (setenta por cento) do valor referido na alínea “a”, acima.

#### - XI - FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento do preço da unidade autônoma ajustado no *item X deste Quadro Resumo* será feito no prazo e forma constantes do quadro a seguir:

Item	Fixa / Reajustável	Classificação do Pgto	Vencido	Prestação (R\$)
1	Fixa	carta crédito	10/09/2017	R\$ 881.102,80

i. A valor do **item 1 do quadro acima (vide campo “Prestação”)**, será pago, a título de **SINAL**, através do(s) cheque(s) n° \_\_\_\_\_, do(s) Banco(s) n° \_\_\_\_\_, Agência(s) n° \_\_\_\_\_, cuja quitação dar-se-á com a sua efetiva compensação ou mediante pagamento do(s) boleto(s) bancário(s) entregue(s) ao(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, cuja quitação se dará com o recebimento do valor pela **VENDEDORA**.

ii. O **SALDO** do preço da unidade autônoma, consistente na soma do campo “principal” de todos os itens (excluído o item 1), será pago na forma prevista no quadro acima.

iii. As parcelas indicadas no quadro acima (vide campo “Principal”) estão sujeitas ao reajuste monetário, conforme mencionado no *Capítulo V – Do Reajuste Monetário* das Cláusulas Gerais deste Instrumento Particular de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma, e, após a expedição do “Habite-se”, as parcelas vincendas do saldo remanescente, estarão ainda sujeitas à incidência de juros de 12% ao ano pelo sistema Tabela Price, inclusive na hipótese de adiantamento, nos termos do disposto no *item 7.3.1.2. das Cláusulas Gerais* deste Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma.

iv. Fica esclarecido que os valores das parcelas mencionadas no quadro acima que contenham a inclusão de juros, são meramente indicativos, uma vez que tais valores poderão sofrer variação em função da data da expedição de habite-se.

#### - XII - OPÇÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Na hipótese de serem dispostas na classificação de pagamento do quadro de pagamento constante no *item XI deste Quadro Resumo* as parcelas denominadas “Financiamento Bancário” e “Final”, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** poderá(ão) optar por pagá-las por meio de financiamento bancário, através da celebração com Instituição Financeira de livre escolha, a aprovação do crédito e contratação do financiamento bancário é de inteira responsabilidade do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**.

Não sendo possível a obtenção do financiamento bancário, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** deverá(ão) pagar os

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

valores devidos à **VENDEDORA** com recursos próprios.

### - XIII - REAJUSTES MONETÁRIOS

Com exceção da(s) parcela(s) fixa(s) indicada(s) no *item XI deste Quadro Resumo*, todas as parcelas vincendas do preço serão reajustadas monetariamente, mensalmente, desde o mês de assinatura deste instrumento até a data de seu efetivo pagamento:

- i) Até a expedição do auto de conclusão de obra ("habite-se") o reajuste será feito pelo INCC/DI (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - "Disponibilidade Interna"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tendo como base o índice divulgado 02 (dois) meses antes da assinatura deste instrumento e o índice divulgado 02 (dois) meses antes da data do efetivo pagamento; e,
- ii) Após a expedição do auto de conclusão de obra ("habite-se"), o reajuste será feito pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tendo como base o índice divulgado 02 (dois) meses antes da expedição do habite-se e o índice divulgado 02 (dois) meses anteriores à data do efetivo pagamento.

### - XIV - ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

O IPTU, FORO (se for o caso), despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio e demais tributos, taxas e contribuições incidentes sobre a unidade autônoma serão de responsabilidade exclusiva do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** a partir da data da expedição do habite-se, mesmo que ainda não tenha recebido as chaves da unidade autônoma e ainda como promitente comprador(a), ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**. Serão ainda, de responsabilidade do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** os pagamentos das ligações definitivas de força e luz, gás, telefone, e outros serviços necessários por parte dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

Na hipótese de inadimplemento do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** no pagamento dos encargos incidentes sobre a unidade autônoma, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** deverá(ão) reembolsar à **VENDEDORA** os valores pagos acrescidos das multas e penalidades incidentes sobre o débito, além de pagar à **VENDEDORA** multa de 10% (dez por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês aplicados entre a data de vencimento da obrigação e o efetivo reembolso à **VENDEDORA**, ambos calculados sobre o valor a ser reembolsado devidamente reajustado monetariamente *pro rata die* pelo índice aplicável previsto neste instrumento.

### - XV - INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS

Na hipótese de inadimplemento do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** no pagamento das parcelas, haverá a incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito ou percentual maior que vier a ser permitido por lei, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e reajuste monetário *pro rata die* do débito pelos índices previstos neste instrumento.

CONSEQUÊNCIAS: inclusão do(a,as,s) nome do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** nos órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não limitado, SERASA, SCPC; imediata incidência de reajuste monetário e



VENDEDORA



ADQUIRENTE(S)

constituição em mora do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**.

**- XVI – PROVIDÊNCIAS ALTERNATIVAS APÓS A CONSTITUIÇÃO EM MORA A CRITÉRIO DA VENDEDORA**

Na hipótese de inadimplemento das obrigações acordadas, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** ficará(ão) sujeitos, a critério da **VENDEDORA**, a: (i) rescisão do presente instrumento; (ii) vencimento antecipado das parcelas vincendas e execução do saldo devedor, vencido e vincendo; (iii) realização de leilão dos direitos decorrentes deste instrumento, conforme dispõem os incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864 de 1965 e os parágrafos 1º ao 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591 de 16.12.64, conforme previsto no item 6.3 das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma.

**- XVII – PREVISÃO PARA O AUTO DE CONCLUSÃO DA OBRA – HABITE-SE**

Dezembro de 2017

**- XVIII - DO FORO**

As partes elegem o Foro da Comarca da Unidade Autônoma, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste instrumento.

**- XIX – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

**A. Como exceção a irrevogabilidade e irretratabilidade prevista no Capítulo XIII das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma que faz parte integrante deste Quadro Resumo, as obrigações de comprar e de vender aqui convencionados somente serão exigíveis entre as partes, após serem cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:**

*i) a entrega pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** à **VENDEDORA** de todos os documentos constantes no “Checklist de Documentos” anexo ao presente instrumento no prazo de até 07 (sete) dias contados da presente data e a aprovação pela **VENDEDORA** do cadastro do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** junto aos órgãos de proteção ao crédito, bem como da capacidade de pagamento do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, de acordo com seus critérios e parâmetros de análise de crédito; e,*

*ii) o efetivo pagamento à **VENDEDORA** da parcela indicada no item 01 do quadro constante do item XI, acima, (vide campo “Prestação”) com compensação do cheque emitido pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** ou o pagamento do boleto bancário na data de vencimento.*

*Não sendo implementada quaisquer das condições estabelecidas acima, o presente instrumento será considerado resolvido de pleno direito mediante simples notificação por escrito, concordando o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** com a imediata liberação da unidade autônoma para*

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

a venda a terceiros, ficando a devolução de eventual cheque emitido para pagamento da parcela indicada no item 01 do quadro acima sujeita ao disposto no item 13.3 das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma que faz parte integrante deste Quadro Resumo.

B. O presente instrumento é constituído por este Quadro Resumo e pelo instrumento anexo denominado Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma, os quais o(a,as,s) ADQUIRENTE(S) declara(m) ter(em) recebido e lido todos os seus termos, tendo rubricado todas as suas folhas, manifestando expressa anuência quanto ao seu teor.

C. As áreas comuns do EMPREENDIMENTO serão entregues equipadas e decoradas, às custas da VENDEDORA, observando-se o disposto no material de vendas, sendo certo que os itens ali contidos são de caráter meramente ilustrativo, podendo ser substituído(s) a exclusivo critério da VENDEDORA por similares, disponíveis no mercado, quando da entrega do EMPREENDIMENTO.

**- XX - DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA**

Tendo em vista que o pagamento das comissões pela intermediação imobiliária do presente negócio podem ser efetuadas tanto pela VENDEDORA quanto pelo(a,as,s) ADQUIRENTE(S), em consonância com o artigo 724 do Código Civil Brasileiro, as partes ajustam que caberá ao(a,as,s) ADQUIRENTE(S) o pagamento do valor de **R\$ 0,00 (zero reais)**. Tal valor será pago pelo(a,as,s) ADQUIRENTE(S) diretamente à empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes na forma entre estes ajustada e não integra o preço da unidade autônoma.

O(A,As,s) ADQUIRENTE(S) declara(m) ter ciência e expressamente concordar que o **valor total do negócio imobiliário** negociado na proposta de venda do imóvel objeto deste Instrumento é de **R\$ 881.102,80 (oitocentos e oitenta e um mil, cento e dois reais e oitenta centavos)**, o qual é composto pelo preço da unidade autônoma disposto no item X deste Quadro Resumo e pelo valor da comissão de corretagem acima descrito.

“A parcela descrita no item 1 do quadro de pagamentos do Capítulo “FORMA DE PAGAMENTO” deste Quadro Resumo, é paga, neste ato, através de crédito oriundo do Distrato referente a Unidade 501 da Torre 2, do condomínio do Empreendimento denominado “WORLDWIDE OFFICES”.”

Alexandre Budnikas de Campos RG: 27.290.688 CPF: 275.736.248-83 Das de primeira, 23 de Outubro de 2017



VENDEDORA

VENDEDORA

Áurea Cardoso da Silva CPF: 175.143.578-40 RG: 26.274.611-6



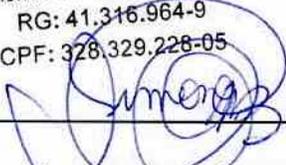
ADQUIRENTE(S)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO GOMES BASSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 16:42, sob o número 10079305820198260011. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007930-58.2019.8.26.0011 e código 9fXVYDuZ



ADQUIRENTE(S)

TESTEMUNHAS  
Simone Sade de Barros Leite  
RG: 41.316.964-9  
CPF: 328.329.228-05



  
Bruno Menderico  
RG: 30.533.161-9  
CPF: 297.328.638-70

ÚLTIMA PÁGINA DO QUADRO RESUMO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS PACTOS DE UNIDADE AUTÔNOMA - EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO GOMES BASSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 16:42, sob o número 10079305820198260011. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007930-58.2019.8.26.0011 e código 9fXVYDUZ.

**CLÁUSULAS GERAIS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS PACTOS DE UNIDADE AUTÔNOMA – EMPREENDIMENTO:  
CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS**

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma (“Instrumento”), as partes têm entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE(S) PROMITENTE(S) VENDEDORA(S)**, a seguir denominada(s), independentemente da quantidade, apenas por **VENDEDORA**, aquela(s) já qualificada(s) *no item I do Quadro Resumo* do Instrumento; de outro lado, como **OUTORGADO(A,AS,S) PROMISSÁRIO(A,AS,S) COMPRADOR(A,AS,ES)**, a seguir denominado(a,as,s), independentemente da quantidade, apenas por **ADQUIRENTE**, aquele(a,as,s) já qualificado(a,as,s) *no item II do Quadro Resumo* do Instrumento.

Estando certa, ajustada e contratada a promessa de compra e venda, tudo subordinado às cláusulas e condições a seguir transcritas:

**CAPÍTULO I – DO IMÓVEL E DO TERRENO**

**1.1.** A **VENDEDORA** é titular da propriedade da fração ideal, áreas comuns, acessões e benfeitorias a serem construídas, que constituirão a **UNIDADE AUTÔNOMA**, referida no *item IX do Quadro Resumo* do Instrumento, integrante do EMPREENDIMENTO em construção, descrito no *item III do Quadro Resumo*, doravante denominado simplesmente “EMPREENDIMENTO”.

**1.2.** A fração ideal mencionada no item 1.1., acima, assim como a totalidade do terreno titulada pela **VENDEDORA** em toda sua plenitude, é livre e desembaraçada de pessoas e coisas, sem quaisquer outros ônus reais ou pessoais, foro ou pensão, litispendência e quite de impostos e taxas até a presente data, com exceção da hipoteca adiante mencionada.

**1.3.** Nos termos da averbação nº 02 da matrícula nº 135.443 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o terreno encontra-se gravado com servidão de luz e ventilação, sobre uma faixa *non edificandi* de 20,3m por 1,5m, totalizando, 30,45m<sup>2</sup> (trinta vírgula quarenta e cinco metros quadrados). O projeto aprovado e os Quadros da NBr 12.721 já contemplam a manutenção de referida faixa *non edificandi*, a qual será mantida, sem que isso implique em qualquer alteração das áreas e frações ideais das unidades autônomas do EMPREENDIMENTO

**CAPÍTULO II - DA TITULAÇÃO**

**2.1.** O terreno onde está sendo desenvolvido o EMPREENDIMENTO foi adquirido na forma descrita no *item IV do Quadro Resumo*.

**CAPÍTULO III - DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

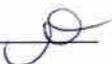
**3.1.** No terreno é promovida pela **VENDEDORA** a incorporação e a construção do EMPREENDIMENTO, conforme projeto aprovado, mencionado no *item VI do Quadro Resumo*.

**3.2.** A **VENDEDORA** realizou o registro do Memorial de Incorporação do EMPREENDIMENTO, conforme registro mencionado no *item VIII do Quadro Resumo*, com os documentos exigidos pela Lei nº 4.591, de 16/12/1964, especificados no Decreto nº 55.815, de 11/03/1964 e regulamentação posterior. A descrição do EMPREENDIMENTO imobiliário está contida no referido memorial de incorporação.

**CAPÍTULO IV – DA PROMESSA, PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**



VENDEDORA




ADQUIRENTE(S)

**4.1.** A **VENDEDORA** promete vender ao **ADQUIRENTE** a fração ideal, as acessões e benfeitorias a serem construídas, que constituirão a unidade autônoma indicada no item IX do *Quadro Resumo* do Instrumento, pelo preço certo e ajustado no item X do *Quadro Resumo* do Instrumento, sendo o valor da fração ideal do terreno correspondente a 30% (trinta por cento) do preço e o valor das acessões correspondente a 70% (setenta por cento) do preço.

**4.2.** O preço acima referido foi originariamente estabelecido para pagamento à vista, no dia da assinatura deste Instrumento. Ante o interesse do **ADQUIRENTE** de pagá-lo a prazo, a **VENDEDORA** concorda com esta modalidade de pagamento em parcelas, conforme item XI do *Quadro Resumo*, sujeitas à incidência de reajuste monetário, conforme adiante pactuado e, após a expedição do “Habite-se”, as parcelas vincendas do saldo remanescente, estarão ainda sujeitas à incidência de juros de 12% ao ano pelo sistema Tabela Price, inclusive na hipótese de adiantamento, nos termos do disposto no item 7.3.1.2., abaixo.

**4.2.1.** Concorde o **ADQUIRENTE** com o reajuste monetário das parcelas, a contar da presente data, sendo pactuado como essencial a plena observância das regras de reajuste monetário, que a sua quebra importará, automaticamente e de pleno direito, na imediata novação da modalidade de pagamento a prazo, substituindo-se pela de pagamento à vista do saldo devedor.

**4.2.2.** A quebra acima referida será havida como caracterizada na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses: (a) proibição ou restrição de uso dos índices de reajuste monetário eleitos neste Instrumento; (b) congelamento ou tabelamento de preços e/ou de obrigações pecuniárias assumidas em contratos de venda de bens imóveis; (c) proibição ou restrição do reajuste monetário dos valores das obrigações de pagamento ajustadas em contratos imobiliários; (d) outras ocorrências, ainda que temporárias, que desestabilizem as regras de reajuste monetário plena previstas neste Instrumento.

**4.2.3.** Operada, de pleno direito, a novação da modalidade de pagamento, a **VENDEDORA** notificará o **ADQUIRENTE** judicial ou extrajudicialmente, para que compareça no local que for indicado, no prazo de 05 (cinco) dias, para pagamento à vista do saldo devedor apurado, ou, então, caso assim venham a acordar os contratantes, para que fique ajustada nova forma de pagamento daquele saldo, com eleição de índice e critério de sua aplicação, objetivando-se a preservação do atual poder de compra das parcelas, na conformidade do assentado.

**4.2.4.** O não atendimento do **ADQUIRENTE** à notificação, ou o não pagamento do saldo do preço no prazo assinado, sujeitará o **ADQUIRENTE** às penalidades previstas na cláusula sexta adiante, além do reajuste monetário do saldo, de acordo com a inflação ocorrida a partir do evento que determinar a substituição da forma de pagamento a prazo.

**4.3.** Cumprida que seja a condição estipulada no item 4.2., o preço da unidade autônoma será pago pelo **ADQUIRENTE** à **VENDEDORA** em parcelas, cujos valores e vencimentos são aqueles indicados no item XI do *Quadro Resumo* do Instrumento.

**4.4.** Na hipótese de serem dispostas na classificação de pagamento do quadro de pagamento constante no item XI deste *Quadro Resumo* as parcelas denominadas “Financiamento Bancário” e “Final”, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** poderá optar por pagá-las por meio de financiamento bancário, através da celebração com Instituição Financeira de livre escolha, a aprovação do crédito e contratação do financiamento bancário é de inteira responsabilidade do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**.

**4.4.1.** O **ADQUIRENTE** declara ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

---

VENDEDORA



---

ADQUIRENTE(S)

4.4.2. Caso o financiamento concedido pela Instituição Financeira não venha a atingir o valor do saldo devedor, observado o respectivo reajustamento monetário e juros previstos neste Instrumento, o **ADQUIRENTE**, se obriga a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de financiamento.

4.4.3. Se, por qualquer motivo, o **ADQUIRENTE** não obtiver o financiamento bancário, o saldo devedor deverá ser pago pelo **ADQUIRENTE** com recursos próprios nas datas ajustadas.

4.4.4. A não obtenção do financiamento pelo **ADQUIRENTE**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste Instrumento, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

4.4.5. Na hipótese do **ADQUIRENTE** optar pela contratação de financiamento bancário, a **VENDEDORA** utilizará tais recursos para quitar parcialmente o débito perante o Agente Financeiro que financia(ará) a obra, de forma a liberar-se desse encargo, procedendo-se simultaneamente a transferência da hipoteca ou alienação fiduciária de um Agente Financeiro para o outro no ato do pagamento, ou ainda, optar pelo desligamento da garantia anterior, cabendo a escolha a critério da **VENDEDORA**.

4.4.5.1. A obtenção de financiamento pelo **ADQUIRENTE** perante Agente Financeiro, não poderá acarretar nenhum ônus para a **VENDEDORA**, e nem tampouco justificar o atraso no cumprimento das obrigações por parte do **ADQUIRENTE**, sendo certo que correrão por conta do **ADQUIRENTE**:

- a) todas as despesas decorrentes, mesmo que lançadas em nome da **VENDEDORA**;
- b) o preenchimento dos requisitos necessários à obtenção do financiamento, cuja falta não poderá ser invocada como justificativa para o atraso no pagamento do saldo devedor.

4.4.6. O **ADQUIRENTE** tem pleno conhecimento e concorda, expressamente, que para a obtenção do financiamento junto ao **BANCO DO BRASIL S/A**, para pagamento do saldo devedor existente, terá que atender, integralmente, todas as exigências do Banco, no que concerne à sua política de crédito, notadamente quanto ao cadastro, valores do negócio, comprovação, comprometimento e componentes de renda, que estiverem vigorando no momento da contratação.

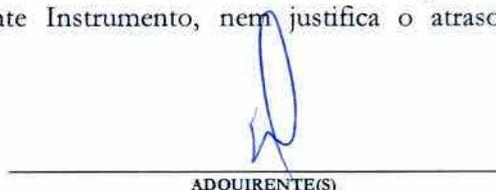
4.4.6.1. Serão consideradas as taxas de juros efetiva e demais condições de financiamento bancário que estejam vigentes no momento da contratação junto ao **BANCO DO BRASIL S/A**.

4.4.6.2. Após aprovação da proposta de financiamento perante o **BANCO DO BRASIL S/A**, o **ADQUIRENTE** declara-se ciente que deverá abrir e manter uma conta corrente perante o **BANCO DO BRASIL S/A**, uma vez que o pagamento das parcelas do financiamento será realizado, única e exclusivamente, mediante débito em conta corrente.

4.5. As parcelas do preço serão pagas, por meio de boletos de cobrança bancária e caso estes não cheguem ao destinatário até a véspera do vencimento, o pagamento deverá ser realizado no escritório da **VENDEDORA** ou de outra forma a ser por ela, expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a **VENDEDORA** autorizadas a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do **ADQUIRENTE**.

4.5.1. Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o **ADQUIRENTE** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente Instrumento, nem justifica o atraso em seu

  
VENDEDORA

  
ADQUIRENTE(S)

pagamento.

**4.5.1.1.** O **ADQUIRENTE** que tenha se cadastrado como sacado eletrônico em banco de seu relacionamento, autorizando o Débito Direto Autorizado (“DDA”), deverá solicitar à respectiva instituição financeira a emissão do boleto bancário para pagamento das parcelas do preço.

**4.5.2.** O **ADQUIRENTE** deverá comprovar à **VENDEDORA**, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do aviso que lhe for dirigido neste sentido, a correta efetivação de qualquer pagamento.

**4.5.3.** Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo **ADQUIRENTE** e a sistemática de cálculos estabelecida no presente Instrumento deverá ser imediatamente paga pelo **ADQUIRENTE** no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados do aviso que a **VENDEDORA** lhe dirigir neste sentido.

**4.5.4.** Sempre que qualquer pagamento relacionado com este Instrumento for efetuado pelo **ADQUIRENTE** por meio de cheque, a dívida só será considerada quitada após a compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo **ADQUIRENTE**, considerando como atraso o período compreendido entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o **ADQUIRENTE** às penalidades e ao reajuste monetário previstos neste Instrumento.

**4.5.5.** O pagamento de uma parcela, ainda que sem ressalva, não presume a quitação das anteriores, bem como a quitação do principal, ainda que sem ressalvas, não presume a quitação dos juros e de reajustes monetários, se for o caso. Assim, compete ao **ADQUIRENTE** o dever de comprovar o pagamento de qualquer parcela quando exigido.

**4.6.** Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos (na mesma data) de parcelas e/ou outros pagamentos, fica o **ADQUIRENTE** obrigado ao pagamento conjunto dos mesmos, ficando assegurado à **VENDEDORA**, o direito de recusar o recebimento de qualquer um deles sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra.

**4.7.** Correrão, por conta do **ADQUIRENTE**, independentemente do efetivo recebimento da unidade autônoma adquirida, todas as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, mesmo que ainda não tenha recebido as chaves da unidade autônoma e ainda como promitente comprador(a), bem como a quota parte de IPTU, FORO (se for o caso) e demais tributos, taxas, contribuições e encargos incidentes sobre a fração do terreno ou sobre a unidade autônoma a partir da expedição do habite-se, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**.

**4.7.1.** Na hipótese de inadimplemento do **ADQUIRENTE** no pagamento dos encargos incidentes sobre a unidade autônoma, o **ADQUIRENTE** deverá reembolsar à **VENDEDORA** os valores pagos acrescidos das multas e penalidades incidentes sobre o débito, além de pagar à **VENDEDORA** multa de 10% (dez por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês aplicados entre a data de vencimento da obrigação e o efetivo reembolso à **VENDEDORA**, ambos calculados sobre o valor a ser reembolsado devidamente reajustado monetariamente *pro rata die* pelo índice aplicável previsto neste Instrumento.

## DA AMORTIZAÇÃO E DA ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS

**4.8.** Considerando que à **VENDEDORA** interessa especialmente receber seu crédito na forma e no tempo ajustados, ficando ajustado, como condição deste Instrumento, que qualquer amortização ou antecipação feita somente poderá se realizar desde que cumpridas e observadas as seguintes condições:

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

  
\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

a) não será permitida a antecipação de prestações ou amortização em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário do reajuste das prestações em decorrência de fato previsível;

b) os pagamentos deverão sempre incorporar o reajuste *pro rata die* e os juros eventualmente incidentes na data de pagamento, da maneira estabelecida neste Instrumento, e somente poderão ser efetuados, mensalmente, no mesmo dia mensal do vencimento da prestação devida (ou no anterior dia útil), a menos que, a **VENDEDORA** autorize os pagamentos em datas alternativas; e,

c) o **ADQUIRENTE** deverá estar absolutamente em dia com todas as suas obrigações assumidas, não podendo, portanto, pagar qualquer parcela do saldo devedor, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na antecipação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga, acrescida dos encargos moratórios avençados neste Instrumento.

**4.8.1.** Na hipótese de amortização/antecipação de parcelas cujos valores estiverem acrescidos de juros, serão deduzidos os juros incidentes sobre a prestação antecipada/amortizada, proporcionalmente, até a data da respectiva liquidação.

**4.9.** Fica expressamente pactuado que, na hipótese de pagamento com recursos próprios do saldo do preço seja na forma pactuada, seja na forma antecipada, a escritura de compra e venda somente será outorgada na forma do Capítulo XI, abaixo.

## **CAPÍTULO V – DO REAJUSTE MONETÁRIO**

**5.1.** Com exceção da(s) parcela(s) fixa(s) indicada(s) no *item XI do Quadro Resumo*, todas as parcelas vincendas do preço serão reajustadas monetariamente, mensalmente, desde o mês de assinatura deste Instrumento até a data de seu efetivo pagamento:

- i) Até a expedição do auto de conclusão de obra (“habite-se”) o reajuste será feito pelo INCC/DI (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - “Disponibilidade Interna”), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tendo como base o índice divulgado 02 (dois) meses antes da assinatura deste Instrumento e o índice divulgado 02 (dois) meses antes da data do efetivo pagamento; e,
- ii) Após a expedição do auto de conclusão de obra (“habite-se”), o reajuste será feito pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tendo como base o índice divulgado 02 (dois) meses antes da expedição do habite-se e o índice divulgado 02 (dois) meses anteriores à data do efetivo pagamento.

**5.2.** Caso as autoridades competentes venham a reduzir a periodicidade da aplicação do reajuste, esta se dará no menor prazo que for permitido, ficando certo que se prazo algum for estabelecido o reajuste se dará mensalmente, na conformidade do ajustado neste Instrumento.

**5.3.** Na hipótese de ocorrência, de forma temporária ou definitiva, de vedação, extinção e/ou suspensão do índice que reajusta monetariamente as obrigações pecuniárias, será adotado como índice substitutivo, na seguinte ordem: (i) na substituição do INCC será utilizado: a) o Índice da Construção Civil desta Unidade Federativa (ICC); e b) o índice setorial do custo da construção para este município (Custo Unitário Básico-CUB-h12-3q-a), publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (“Sinduscon”); e na (ii) substituição do IGP-M será utilizado: a) o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; e b) o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

  
VENDEDORA

  
ADQUIRENTE(S)

5.4. Na hipótese de não ter sido divulgado o índice previsto no item 5.1. até a data dos reajustes monetários referidos neste Instrumento, adotar-se-á índice estimativo, apurando-se, após a publicação do índice oficial, o valor efetivo devido pelo **ADQUIRENTE**, procedendo-se à cobrança, devolução ou futura compensação da diferença existente, sempre reajustada monetariamente, na forma estabelecida neste Instrumento.

## CAPÍTULO VI – DO INADIMPLEMENTO

6.1. A inadimplência do **ADQUIRENTE** no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste Instrumento, ou de quaisquer encargos, tributos, tarifas, contribuições, seguros ou reembolso etc., se houver, importará, na inclusão do(a) nome do **ADQUIRENTE** nos órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não limitado, SERASA, SCPC, bem como:

- a) no reajuste monetário *pro rata die* do débito pelos índices previstos neste Instrumento;
- b) na imediata incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ou percentual maior que vier a ser permitido por lei;
- c) na imediata incidência juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês; e,
- d) na cobrança das despesas judiciais e extrajudiciais que a **VENDEDORA** venha ter para cobrar o **ADQUIRENTE** em razão do inadimplência.

6.2. A tolerância da **VENDEDORA** no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste Instrumento, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que a mora ou o inadimplência do **ADQUIRENTE** acarretaria, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade, podendo, assim, a **VENDEDORA**, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a ação, ou interpelação, que lhe competir.

6.3. Deixando o **ADQUIRENTE** de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste Instrumento, promoverá a **VENDEDORA** a sua prévia interpelação, na forma prevista no Decreto-Lei nº 745, de 07/08/1969, para que o **ADQUIRENTE** venha purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas, encargos, tributos, tarifas, contribuições ou reembolso de seguros etc., vencidas, acrescidas de juros, multa e custas, tudo reajustado monetariamente, na forma prevista neste Instrumento, ficando bem claro que o não atendimento do **ADQUIRENTE** à medida premonitória determinará, de pleno direito e a juízo exclusivo da **VENDEDORA**: (a) a rescisão imediata do presente Instrumento, nos termos do artigo 474 da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro), consoante o previsto no parágrafo único do artigo 1º do Decreto Lei nº 745, de 07/08/1969 cuja nova redação foi conferida pela Lei nº 13.097, de 19/01/2015, com devolução de parte dos valores pagos, na forma da Lei nº 8.078, de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e retenção da outra parte, a título de indenização pelos custos da **VENDEDORA** com a rescisão deste compromisso, a que não deu causa, conforme adiante ajustado entre as partes, revertendo à **VENDEDORA** a posse da unidade autônoma, com todas as suas acessões e benfeitorias úteis e necessárias, bem como as voluptuárias que não possam ser retiradas do local sem danificar ou descaracterizar a unidade autônoma, sem que possa o **ADQUIRENTE** invocar o direito de indenização ou retenção, a qualquer título ou pretexto; (b) o imediato vencimento de toda a dívida, caso em que o **ADQUIRENTE** pagar o débito, reajustado monetariamente, na forma prevista neste Instrumento, acrescido dos encargos estipulados nesta cláusula, sujeitando-se a execução judicial, nos termos do inciso III, do artigo 784, do Código de Processo Civil; ou, (c) a promoção do leilão dos direitos decorrentes deste Instrumento, o qual será realizado dentro do prazo anunciado em jornal de grande circulação da Cidade onde se localiza a unidade autônoma ou no Diário

---

VENDEDORA




---

ADQUIRENTE(S)

Oficial, por 02 (duas) vezes e com antecedência mínima de 10 (dez) dias para a primeira praça e 05 (cinco) dias para a segunda, se necessário, tudo conforme dispõem os incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864, de 29/11/1965 e os parágrafos 1º ao 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, que as partes consideram para todos os efeitos deste Instrumento como se aqui estivessem integralmente transcritos e dos quais o **ADQUIRENTE** declara ter sido cientificado e ter conhecimento, ficando reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência de acordo com o parágrafo 3º, do artigo 63, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964. No caso de aplicação do disposto na alínea "c" acima, a **VENDEDORA** poderá, nos termos dos incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864, de 29/11/1965, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste Instrumento, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos parágrafos 1º a 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964.

**6.3.1.** Caso a **VENDEDORA** opte pela execução judicial da dívida, conforme previsto na alínea (b), da cláusula 6.3. acima, o **ADQUIRENTE** indica, desde já, à penhora o direito e ação referentes a unidade autônoma objeto deste Instrumento.

**6.4.** Exclusivamente nas hipóteses de inadimplemento do **ADQUIRENTE**, se a **VENDEDORA** optar pela rescisão do instrumento, conforme previsto na alínea (a), da cláusula 6.3. acima, o **ADQUIRENTE** receberá em devolução parte do preço de aquisição do imóvel pactuado neste instrumento, até então pago à **VENDEDORA**, excluídos eventuais juros moratórios e multa pagos, reajustado monetariamente na forma prevista neste instrumento, obedecida a seguinte proporcionalidade: a) havendo o **ADQUIRENTE** pago até 10% do total do preço de venda receberá, em devolução, 30% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; b) havendo o **ADQUIRENTE** pago de 10,01% a 30% do total do preço de venda receberá, em devolução, 40% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; c) havendo o **ADQUIRENTE** pago de 30,01% a 50% do total do preço de venda receberá, em devolução, 45% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; d) havendo o **ADQUIRENTE** pago mais de 50,01% do total do preço de venda receberá, em devolução, 50% do total pago a título de principal, excluídos os juros, bem com excluído o valor de eventual multa.

**6.4.1.** A parte restante das quantias pagas pelo **ADQUIRENTE** será perdida em favor da **VENDEDORA**, a título de pena compensatória, ficando vedada a redução da pena ora pactuada.

**6.4.2.** O preço de venda será reajustado monetariamente, com base nos mesmos índices indicados nesta, na data da devolução, efetuando-se esta última de forma parcelada, nos mesmos prazos dos pagamentos efetivados pelo **ADQUIRENTE** à **VENDEDORA**, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da efetivação da rescisão, e desde que tenha ocorrido a efetiva reintegração da **VENDEDORA** na posse do imóvel.

**6.5.** Fica assegurada à **VENDEDORA** a prerrogativa de, alternativamente, cobrar a multa compensatória prevista acima ou as efetivas perdas e danos geradas pela rescisão deste instrumento.

**6.6.** Admitindo o **ADQUIRENTE** que a rescisão deste instrumento operar-se-á, automaticamente, quando do término do prazo da medida premonitória imposta pelo Decreto-Lei nº 745, de 07.08.69, pelo fato de ser meramente declaratória a natureza da decisão judicial que vier a reconhecer a rescisão deste instrumento, a retenção pelo **ADQUIRENTE** do imóvel, no período entre a data do término do prazo da notificação e a data da efetiva reintegração da **VENDEDORA** na posse do imóvel, sujeitá-lo-á ao pagamento, a título de indenização pela ocupação indevida, do equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês do preço do imóvel, reajustado monetariamente, ficando, desde já autorizada a **VENDEDORA**, se for o caso, a deduzir a quantia que for apurada do montante devido ao **ADQUIRENTE** em decorrência do pactuado em 6.4.

**6.7.** Sem prejuízo das outras hipóteses de vencimento antecipado previstas neste instrumento, toda a dívida

  
\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

  
\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

vencer-se-á de pleno direito, podendo a ora **VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(a)** se o **ADQUIRENTE** ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações sobre o bem objeto do presente instrumento, sem prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**; **(b)** se o **ADQUIRENTE**, também sem consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA**, constituir sobre o imóvel qualquer ônus real; **(c)** se contra o **ADQUIRENTE** for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste instrumento, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas; **(d)** se o **ADQUIRENTE** incidir em insolvência, ou recuperação judicial ou extrajudicial, ou falência; **(e)** se o **ADQUIRENTE** ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição ora estabelecida; **(f)** se o **ADQUIRENTE** fizer composição moratória com seu(s) credor(es), oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste instrumento.

## CAPÍTULO VII – DA EXECUÇÃO DA OBRA

**7.1.** As acessões levantadas no aludido terreno acederão a este, automaticamente, na medida em que forem sendo construídas e as frações do terreno constituirão com as correspondentes acessões as unidades autônomas do edifício.

**7.1.1.** A **VENDEDORA**, por si ou por empresa(s) contratada(s) para essa finalidade, executará as obras do EMPREENDIMENTO, em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado e memorial descritivo de acabamento, documentos esses que integram o Memorial de Incorporação referido neste Instrumento, salvo as modificações que venham a ser introduzidas nas partes comuns em virtude de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela Administração Pública, Corpo de Bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, ou pela própria execução das obras e/ou para melhor aproveitamento de áreas, as quais não darão às partes o direito de pleitear qualquer compensação.

**7.1.1.1.** O **ADQUIRENTE** declara expressamente ter ciência de que os materiais, equipamentos, mobiliários e acabamentos previstos no memorial descritivo prevalecem sobre os folhetos e quaisquer anúncios de propaganda e de venda, os quais têm caráter meramente ilustrativo.

**7.1.1.2.** Da mesma forma, o **ADQUIRENTE** tem ciência de que a maquete do EMPREENDIMENTO e os materiais e mobiliário utilizados na unidade autônoma modelo decorada não fazem parte da unidade autônoma, sendo mera exemplificação de decoração.

**7.1.1.3.** Assim, resta claro que o Memorial Descritivo contém todas as informações de materiais, e acabamento das unidades autônomas, bem como, equipamentos e mobiliário das áreas comuns respectivas, prevalecendo sobre quaisquer outros documentos.

**7.1.1.4.** Havendo dificuldade para aquisição dos materiais e de suas respectivas alternativas previstos no Memorial Descritivo, a **VENDEDORA** terá o direito de substituí-los por materiais de custos equivalentes e/ou durabilidade similar, sem qualquer prejuízo ao **ADQUIRENTE**.

**7.1.1.5.** Fica facultado à **VENDEDORA** realizar modificações de qualquer unidade, ou das áreas comuns, para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública.

**7.1.2.** Além do disposto no item anterior, não será considerada infração ao projeto de construção e ao Memorial arquivado no Cartório do Registro de Imóveis competente, não dando, pois, às partes o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedentes a 5% (cinco por cento), nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas da unidade

autônoma, ou das partes de uso comum, ficando perfeitamente esclarecido que, para o cálculo de eventual diferença, nas áreas e/ou medidas, tomar-se-á como ponto de referência o eixo das paredes.

**7.1.3.** O **ADQUIRENTE** declara que examinou o Memorial de Incorporação antes referido, contendo as plantas e o memorial descritivo de acabamento das partes comuns e das unidades autônomas, e que, neste ato, recebeu cópia da planta da unidade objeto do presente Instrumento, do aludido memorial descritivo e da Minuta da Convenção de Condomínio do EMPREENDIMENTO.

**7.1.3.1.** As partes concordam que a unidade autônoma objeto do presente Instrumento será entregue conforme "Planta Tipo" e memorial descritivo padrão ora rubricados pelo **ADQUIRENTE**.

**7.1.3.2.** Não obstante a obrigação acima acordada, em momento oportuno a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, oferecer ao **ADQUIRENTE** a possibilidade de alteração de "Planta-Tipo" dentro de opções e tipos a serem determinados pela **VENDEDORA**.

**7.1.3.3.** Em tal hipótese, a **VENDEDORA** enviará comunicação que deverá ser respondida por escrito, pelo **ADQUIRENTE**, no prazo que vier a ser estipulado pela **VENDEDORA** na comunicação, sendo certo que a falta de manifestação do **ADQUIRENTE**, por escrito, endereçada à **VENDEDORA** para alteração da "Planta-Tipo", ou a manifestação fora do prazo acima determinado, implicará na manutenção da unidade autônoma conforme "Planta Tipo" e memorial descritivo padrão.

**7.1.3.4.** A cessão do presente Instrumento não implica em qualquer renovação da possibilidade de oferecimento de alteração da "Planta-Tipo" acima mencionada.

**7.1.3.5.** A **VENDEDORA** se reserva, no entanto, o direito de não oferecer a possibilidade de alteração de "Planta-Tipo" ao **ADQUIRENTE**, com o que o **ADQUIRENTE** expressamente concorda e anui.

**7.1.4.** O **ADQUIRENTE** se compromete a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, a execução de qualquer serviço no local (mesmo que seja, por exemplo, apenas a de armários ou repintura) enquanto não receber definitivamente as chaves da unidade.

**7.1.5.** É vedado ao **ADQUIRENTE**: (a) a interferência direta na obra, quer em entendimentos com o mestre de obras ou encarregado, quer com operários em serviço na construção; (b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do engenheiro dela encarregado, devendo toda e qualquer solicitação, reclamação ou sugestão do **ADQUIRENTE** ser apresentada por escrito ao engenheiro encarregado pela obra, através de correspondência endereçada à sede da **VENDEDORA**.

**7.1.6.** A construção da unidade objeto deste Instrumento e partes comuns, na proporção das respectivas frações ideais, será custeada pela **VENDEDORA**, limitando-se a construção ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas referidas, sendo de responsabilidade do **ADQUIRENTE**, o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente do aludido memorial descritivo.

**7.1.7.** Não está incluído no preço convencionado para a presente transação o custeio de tudo aquilo que não se encontra relacionado nas especificações constantes do Memorial de Descritivo, previsto na alínea "g" do artigo 32 da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, com relação à unidade em si, tais como, mas não limitado a luminárias e lustres, passadeiras, persianas, ar condicionado, fogões, armários, divisórias, etc.

**7.1.8.** Face à limitação da construção ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas referidas, ajustam as partes que caberá ao **ADQUIRENTE** todos os custos relativos a execução, por parte dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas de luz, força, *vault* (câmara), gás, telefone, estação de tratamento de esgoto (ETE) e outros serviços por estas executados ou



VENDEDORA



ADQUIRENTE(S)

mandados executar, inclusive os emolumentos e taxas cobradas e honorários de despachantes relativos a estes serviços, tais como, mas não se limitando a:

- a) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despesas de despachante, de serviços de credenciados e/ou quaisquer outros pagamentos exclusivamente destinados à obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefones, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação;
- b) custos para execução do “vault”, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica;
- c) custos para implementação de Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos que venham a ser exigidos pelas Concessionárias e outros órgãos públicos, quando não decorrentes de contrapartidas necessárias e já conhecidas ao tempo da estruturação da presente incorporação;
- d) custos com extensões de rede de água e esgoto, medidor individual de água e quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, bem como eventuais financiamentos exigidos pelas referidas entidades para ligação definitiva de luz, gás ou outros serviços públicos;
- e) custo das obras ou modificações no projeto aprovado que se devam fazer para cumprir as exigências dos poderes públicos ou entidades competentes, supervenientes a presente data.

**7.1.9.** A **VENDEDORA** poderá adiantar os valores dispostos no item 7.1.8., acima, os quais deverão ser reembolsados pelo **ADQUIRENTE** à **VENDEDORA**, observando-se o seguinte: (a) que todas as despesas, diretas ou indiretas, estão sujeitas ao mesmo critério de reajuste monetário pactuado neste Instrumento a partir da incidência de cada item e até a data de seu efetivo reembolso à **VENDEDORA**; (b) e, feita o reajuste monetário, serão rateadas entre todas as unidades que integrarão o edifício, na proporção das respectivas frações ideais, devendo o **ADQUIRENTE** efetuar o pagamento da quota parte que lhe couber no rateio diretamente à **VENDEDORA** e no prazo de 10 (dez) dias contados da data de apresentação do aviso de cobrança, incidindo as mesmas cominações ajustadas neste Instrumento em caso de atraso no pagamento da quota cobrada, sendo certo que caso o **ADQUIRENTE** não efetue o reembolso de tais despesas, poderá a **VENDEDORA** efetuar a retenção da entrega da unidade ora objetivada até a regularização de tal pagamento.

**7.2.** A **VENDEDORA**, neste ato, dá ciência ao **ADQUIRENTE** que, sempre que se tornar necessário, independentemente de qualquer consulta ao **ADQUIRENTE**, e sem que lhe caiba o direito de pleitear qualquer indenização, poderá: (a) promover junto às repartições públicas competentes, alterações e acréscimos no projeto aprovado; (b) em conformidade com as normas ou regulamentos ou exigências das empresas concessionárias de serviços públicos, se necessário, transferir e/ou ceder as redes internas e/ou áreas para localização e ou instalação de equipamentos, que passarão a ser de uso exclusivo da respectiva concessionária; e, (c) realizar alteração do projeto paisagístico em função de exigência da Administração Pública.

### **- 7.3. - DO PRAZO E PROCEDIMENTOS DE ENTREGA**

**7.3.1.** A unidade autônoma mencionada *no item IX do Quadro Resumo* do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma, será entregue pela **VENDEDORA** ao **ADQUIRENTE**, após a realização da Assembleia de Instalação do Condomínio e em até 90 (noventa) dias após a averbação do auto de conclusão da obra - "habite-se", totalmente concluída e executada na forma das plantas e especificações integrantes do Memorial Descritivo, desde que o **ADQUIRENTE** tenha cumprido e observado todas as obrigações aqui previstas para sua imissão na posse.

**7.3.1.1.** Para todos os efeitos deste Instrumento, acordam **VENDEDORA** e **ADQUIRENTE** que a

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

unidade autônoma objeto deste Instrumento será considerada pronta e acabada no momento em que o seu "habite-se" for expedido.

**7.3.1.2.** A despeito da expedição do auto de conclusão da obra - "habite-se" que está previsto no *item XVII do Quadro Resumo* do Instrumento, é admitida uma tolerância de até **180 (cento e oitenta)** dias, para mais ou para menos.

**7.3.1.3.** Ao prazo de expedição do auto de conclusão da obra - "habite-se" acrescentam-se os dias ocorridos de casos fortuitos ou de força maior, considerados como tais, todos e quaisquer motivos, previsíveis ou imprevisíveis, que impeçam, diminuam ou dificultem o ritmo normal das obras, ou determinem sua paralisação parcial ou total, principalmente os seguintes: greves gerais na indústria da construção civil, guerras, revoluções, epidemias, calamidade pública, enchentes, dias de chuvas comprovadas pelos boletins do Instituto de Meteorologia, falta ou racionamento de água, luz e força, álcool, gasolina, óleo diesel, falta de mão-de-obra especializada e/ou de materiais necessários à construção, atrasos nas vistorias de alvarás de responsabilidade dos órgãos públicos, tais como, Corpo de Bombeiros e Municipalidade e/ou Administração Regional, embargos da obra por terceiros ou autoridades públicas, que não sejam motivadas por culpa ou erro técnico da **VENDEDORA**, etc, demora na execução dos serviços próprios das empresas concessionárias de serviços públicos, demora do poder público na concessão de "habite-se", provisório, parcial ou definitivo por motivos independentes da vontade da **VENDEDORA**, problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos, medidas determinadas pelo poder público que alterem o relacionamento entre a **VENDEDORA** e os fornecedores, empreiteiros e empregados, afetando o andamento e o ritmo da obra, exigências formuladas por órgãos públicos federais, estaduais ou municipais, da Administração direta e/ou indireta, decorrentes de normas administrativas ou legais, ou de sua interpretação, que sejam supervenientes à data de aprovação do projeto, e, em especial, no caso de o **ADQUIRENTE** deixar de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer das obrigações assumidas no presente Instrumento ou em outros contratos.

**7.3.2.** Fica expressamente convencionado que, ressalvado o prazo de tolerância disposto no item 7.3.1.2., acima, e a ocorrência de força maior e/ou caso fortuito, se houver o atraso na conclusão das obras, devidamente caracterizada pela expedição do "habite-se", a **VENDEDORA** pagará ao **ADQUIRENTE**:

- (a) uma multa mensal moratória equivalente a 1,0% (um por cento) ao mês ou fração, calculada *pro rata die*, sobre o montante das parcelas do preço até então pagas pelo **ADQUIRENTE**, sem a inclusão de eventuais encargos moratórios pagos; e,
- (b) uma multa única de caráter compensatório e indenizatório de 2,0% (dois por cento), sobre o montante das parcelas do preço até então pagas pelo **ADQUIRENTE**, sem a inclusão de eventuais encargos moratórios pagos.

**7.3.2.1.** O pagamento das multas acima previstas será realizado pela **VENDEDORA** ao **ADQUIRENTE** desde que:

- (a) Esteja adimplente com todas as obrigações assumidas no presente Instrumento desde a data da previsão de expedição do "habite-se", mencionado no *item XVII do Quadro Resumo* do Instrumento, e a data efetiva da expedição do "habite-se", ou,
- (b) Tenha se tornado adimplente em relação ao preço da unidade autônoma, exclusivamente no período compreendido entre a data da previsão de expedição do "habite-se", mencionado no *item XVII do Quadro Resumo* do Instrumento, e a data efetiva da expedição do "habite-se", ocasião em que a **VENDEDORA** efetuará o pagamento das multas correspondentes ao período em que o **ADQUIRENTE** estiver adimplente.

**7.3.2.2.** As multas previstas acima compensarão todas as perdas e danos causados ao **ADQUIRENTE**,



VENDEDORA




ADQUIRENTE(S)

inclusive a respeito de danos morais e materiais e lucros cessantes.

**7.3.2.3.** A apuração (quantificação) das multas previstas no item 7.3.2., acima será realizada quando da obtenção do auto de conclusão da obra - "habite-se".

**7.3.2.4.** O pagamento das multas previstas no item 7.3.2., acima, será realizado mediante:

- (a) Compensação com o saldo devedor do preço da unidade autônoma a ser pago pelo **ADQUIRENTE** após a apuração do valor das multas; ou,
- (b) DOC (Documento de Ordem de Crédito) ou TED (Transferência Eletrônica Disponível) na conta bancária expressamente informada pelo **ADQUIRENTE** ou, ainda, cheque administrativo nominal ao **ADQUIRENTE**, na exclusiva hipótese do **ADQUIRENTE** já ter pago integralmente o preço da unidade autônoma, em uma única parcela no valor total apurado da indenização, a ser pago na data da outorga da escritura de compra e venda ou em até 90 (noventa) dias contados do recebimento de suas chaves, o que primeiramente ocorrer.

**7.3.3.** Fica expressamente convencionado que na hipótese de antecipação do "habite-se", ou seja, no caso do auto de conclusão da obra - "habite-se" ser expedido antes da data prevista no *item XVII do Quadro Resumo* do Instrumento, todas as parcelas com vencimento após a data de sua expedição terão a incidência imediata de juros remuneratórios, na forma estabelecida neste Instrumento.

**7.3.3.1** A antecipação do "habite-se", do mesmo modo, importará no vencimento antecipado de todas as parcelas do saldo devedor na mesma data de expedição do "habite-se".

**7.3.4.** Fica esclarecido que a entrega da unidade objeto deste Instrumento não é condicionada à conclusão das obras relativas às demais unidades do EMPREENDIMENTO ou relativas às suas partes comuns, sendo suficiente que estejam feitos o acabamento do hall do pavimento onde estiver situada a unidade de que trata este Instrumento e também dos halls do pavimento térreo.

**7.3.4.1.** Na hipótese do EMPREENDIMENTO ser constituído por mais de uma torre (bloco), a **VENDEDORA** se reserva no direito de, se assim desejar em razão de motivos de ordem técnica ou mercadológica, executar a construção do EMPREENDIMENTO em etapas, como autoriza a Lei nº 4.591, de 16/12/1964, razão pela qual a **VENDEDORA** poderá determinar a comercialização e a construção de uma ou mais Torres em épocas distintas, sendo que o ritmo das obras e prazo de entrega das Torres será aquele de exclusivo critério da **VENDEDORA**, conforme previsão constante no Memorial Descritivo, mesmo após a realização da Assembleia de Instalação do Condomínio, parcialmente, em relação a uma ou mais torres do EMPREENDIMENTO a serem construídas e entregues, se for o caso, desde que respeitados os prazos já fixados para as Torres já comercializadas, que serão devidamente entregues aos respectivos adquirentes nas datas previstas.

**7.3.4.2.** A **VENDEDORA** poderá definir a programação referida acima e os projetos de qualquer das Torres do EMPREENDIMENTO cujas unidades ainda não tenham sido vendidas ou prometidas a venda, seja quanto às áreas da Torre, comuns ou privativas, compartimentação das unidades, ou quanto à quantidade de unidades, podendo modificar detalhes do projeto anterior para atender às exigências estruturais, oferecer melhores condições funcionais, ou atender às necessidades de segurança ou mercadológicas, respeitados os direitos dos adquirentes de unidades já comercializadas das demais Torres, no que se refere às suas respectivas área privativas e frações ideais, e desde que tais modificações não prejudiquem o padrão do EMPREENDIMENTO, ficando expressamente autorizada a **VENDEDORA** a proceder a tais modificações junto aos poderes públicos competentes e Ofício de Registro de Imóveis, valendo-se dos poderes que lhes são outorgados por este Instrumento. Em qualquer hipótese, porém, as plantas modificativas deverão ser aprovadas pelo poder público competente e rratificado o memorial de incorporação.

---

VENDEDORA



---

ADQUIRENTE(S)

**7.3.4.3.** Enquanto não concluídas as obras das demais torres do EMPREENDIMENTO, a **VENDEDORA** manterá, às suas expensas, tapumes divisórios e provisórios, a fim de que a projeção de cada torre ainda não edificada fique isolada das torres e das áreas comuns já concluídas, sendo assegurado à **VENDEDORA** e/ou prepostos ou contratados desta, o trânsito em áreas comuns do Condomínio de pessoas e veículos ou equipamentos para execução de serviços ou transporte de materiais de qualquer natureza, desde que relacionados à execução das obras do EMPREENDIMENTO.

**7.3.4.4.** Até a conclusão das obras das demais torres do EMPREENDIMENTO, com a expedição do respectivo Habite-se, nenhum condômino da(s) Torre(s) concluída(s) poderá ingressar na área interditada com os tapumes, para segurança dos próprios condôminos, mediante regulamentação da incorporadora.

**7.3.5.** O **ADQUIRENTE** desde já assume o compromisso de vistoriar a unidade ora prometida a venda e receber as chaves da mesma, assinando os respectivos termos no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da comunicação que lhe for feita, sob pena de não o fazendo, dar como aceita a unidade no estado em que se encontrar, liberando a **VENDEDORA** de qualquer responsabilidade quanto a eventuais reparos por vícios aparentes.

**7.3.5.1.** O **ADQUIRENTE** declara ter ciência de que a construtora ou terceiro que ela indicar fará os eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas unidades autônomas, quer nas partes comuns nos prazos previstos no Manual do Proprietário e no manual de orientação que será entregue ao Síndico do edifício por ocasião da Assembleia de Instalação do Condomínio, desde que os defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção.

**7.3.5.2.** O prazo de assistência à unidade autônoma não sofrerá qualquer prorrogação em caso de recusa, omissão ou atraso por parte do **ADQUIRENTE** no recebimento das chaves da unidade, ou ainda, no caso de não entrega das chaves em razão de não cumprimento pelo **ADQUIRENTE** das obrigações constantes deste Instrumento.

**7.3.5.3.** *Para o recebimento das chaves, o ADQUIRENTE deverá estar adimplente com todas as obrigações decorrentes do presente Instrumento, sejam elas de caráter pecuniário ou não; bem como deverá estar adimplente com os demais instrumentos relacionados à unidade adquirida.*

**7.3.6.** Feita a entrega da unidade objeto da presente, o **ADQUIRENTE** não poderá criar qualquer obstáculo ao prosseguimento das obras até que se ultime a entrega da última unidade.

#### **- 7.4. - DA RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA**

**7.4.1.** O **ADQUIRENTE** tem conhecimento de que a unidade autônoma ora vendida poderá ser construída pela **VENDEDORA** ou por empresa(s) contratada(s) para essa finalidade, ficando estabelecido que a responsabilidade por eventuais defeitos que, porventura, surgirem na execução da obra, após a concessão do "habite-se", quer ocasionados na execução dos serviços, quer motivados por defeitos de fabricação dos materiais empregados, deverão ser atribuídos não só à empresa construtora, mas também aos empreiteiros e aos subempreiteiros contratados, bem como aos fornecedores dos materiais, conforme o caso.

**7.4.2.** Declara o **ADQUIRENTE** ter conhecimento de que: (a) o prazo de garantia para a responsabilidade pela solidez e segurança do edifício é de 05 (cinco) anos, contados da data de expedição do "habite-se", ficando pré-excluída a responsabilidade se o defeito decorrer da falta de manutenção e conservação a que fica obrigado o **ADQUIRENTE** e o Condomínio. (b) o prazo de decadência para reclamar contra possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, é de 90 (noventa) dias, contados da data da entrega da unidade autônoma; (c) o prazo decadencial para reclamar contra vícios redibitórios, como tais entendidos eventuais



VENDEDORA



ADQUIRENTE(S)

defeitos ocultos, é de 01 (um) ano, contado da efetiva entrega da unidade autônoma, observadas as demais disposições do Código Civil que tratam da matéria.

#### **- 7.5. - DAS GARANTIAS LEGAIS E CONTRATUAIS**

**7.5.1. Os prazos de garantia legais e contratualmente estabelecidos pela CONSTRUTORA, VENDEDORA e/ou fornecedores de produtos e serviço, em relação à unidade autônoma, se iniciam a partir da data da expedição do “Habite-se”, independentemente do recebimento das chaves da unidade pelo ADQUIRENTE (imissão na posse), sendo certo que, após o recebimento das chaves, a manutenção preventiva passa a ser de sua exclusiva responsabilidade, não havendo interrupção do curso dos prazos de garantia já em curso.**

**7.5.2. O ADQUIRENTE tem os deveres correspondentes ao uso, manutenção e conservação da unidade autônoma, razão pela qual é entregue ao ADQUIRENTE, no ato do recebimento das chaves da unidade autônoma (imissão na posse), o respectivo Manual do Proprietário, onde constam as instruções sobre a utilização da unidade autônoma e de seus equipamentos, sendo certo que a inobservância das orientações ali contidas poderá configurar negligência, imprudência ou imperícia do ADQUIRENTE acarretando a perda de suas prerrogativas de garantia, bem como sendo afastada qualquer responsabilidade da CONSTRUTORA, da VENDEDORA e dos demais fornecedores.**

**7.5.3. O ADQUIRENTE, neste ato, expressa e inequivocamente reconhece e declara ter conhecimento que:**

- a) *As alterações das características originais da unidade autônoma podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc., bem como nas unidades vizinhas, demais áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício.*
- b) *As peças estruturais de concreto fazem parte de um conjunto que não pode ser alterado, pois compromete a sua estabilidade.*
- c) *Deve respeitar as cargas que foram projetadas para serem recebidas pelas lajes, relativamente à estrutura;*
- d) *A manutenção da unidade autônoma, além da qualidade dos materiais e serviços empregados na construção, depende do uso adequado de seus equipamentos e componentes.*

**7.5.4. A VENDEDORA não se responsabiliza por Reformas e Modificações no projeto original, realizadas exclusiva e independentemente pelo ADQUIRENTE, acarretando, conseqüentemente, a perda de garantia.**

**7.5.5. Sem prejuízo do disposto no item 7.5.4., as garantias serão perdidas também nos seguintes casos:**

- a) *Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;*
- b) *Se, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;*
- c) *Se for executada reforma na unidade autônoma ou descaracterizações dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário;*
- d) *Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura;*
- e) *Se o Proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela VENDEDORA ou Construtora nas dependências de sua unidade, para proceder à vistoria técnica;*
- f) *Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do Proprietário ou Condomínio.*
- g) *Demais fatores que podem acarretar a perda da garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção da unidade autônoma para os sistemas específicos.*

## CAPÍTULO VIII – DO FINANCIAMENTO DA OBRA E DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

8.1. O **ADQUIRENTE** declara desde já, que está ciente de que a **VENDEDORA** contratou com o **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília, Distrito Federal, por sua agência Corporate Infraestrutura e Incorporações – SP, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/6954-08, financiamento com garantia hipotecária e outras avenças, objetivando a construção do EMPREENDIMENTO (“Contrato de Financiamento à Produção”), no qual se estabeleceu as obrigações da proprietária, ora **VENDEDORA**, quanto a valores, prazos, atualização monetária, remuneração e demais aspectos próprios ao princípio da autonomia contratual, com base nos critérios estipulados pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, o qual foi registrado sob nº 06 na matrícula 135.443 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

8.1.1 Em razão da contratação do financiamento, o imóvel objeto deste instrumento foi hipotecado ao **BANCO DO BRASIL S/A**, bem como todos os créditos decorrentes das promessas de venda e compra do EMPREENDIMENTO foram cedidos, em penhor, nos termos do artigo 1.453 do Código Civil, ao **BANCO DO BRASIL S/A**, de tal sorte que as parcelas representativas do preço ajustado para a venda da unidade autônoma objeto deste Instrumento deverão ser pagas pelo **ADQUIRENTE** diretamente ao **BANCO DO BRASIL S/A**, as quais serão cobradas pelo sistema escritural com o envio dos boletos ao endereço do **ADQUIRENTE** mencionado no item II do Quadro Resumo deste Instrumento, cujo produto será destinado à amortização da dívida decorrente do financiamento concedido à **VENDEDORA** para construção do empreendimento em questão, com o que o **ADQUIRENTE** concorda em caráter irrevogável e irretroatável.

8.1.2. O **ADQUIRENTE** tem ciência de que a unidade autônoma objeto deste Instrumento foi hipotecado em primeiro grau a favor do **BANCO DO BRASIL S.A**, como garantia pelo empréstimo destinado a produção do EMPREENDIMENTO, e que o credor hipotecário somente liberará o gravame hipotecário mediante o recebimento da importância relativa à dívida daquela unidade autônoma. A eventual amortização extraordinária, parcial ou total do saldo do preço, deverá ser obrigatoriamente realizada diretamente ao credor hipotecário.

8.1.3. O **BANCO DO BRASIL S/A** recebe o penhor dos créditos relativos às parcelas de pagamento do preço ajustado para a venda da unidade autônoma objeto deste Instrumento, não implicando-lhe: a) qualquer garantia ou promessa de financiamento para o **ADQUIRENTE**; b) concordância com as estipulações contratuais avençadas pelas partes; c) reconhecimento dos direitos e obrigações contratados entre as partes; d) aceitação expressa ou tácita das cláusulas e condições constantes do presente instrumento; e) responsabilidade pela construção do EMPREENDIMENTO, solidez e segurança da construção, bem como qualquer vício ou defeito de construção.

8.2. Toda alteração, cessão ou rescisão do presente Instrumento deverá ser submetida ao **BANCO DO BRASIL S/A** para ciência.

8.3. A outorga da escritura definitiva de venda e compra livre do ônus hipotecário dependerá de quitação, por parte da **VENDEDORA** junto ao credor hipotecário, do saldo devedor correspondente à unidade autônoma objeto deste Instrumento.

8.4. Todas as despesas, encargos e custos financeiros relativos ao financiamento que concedido à **VENDEDORA**, no tocante à unidade autônoma objeto deste Instrumento, serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade, à qual competirá, inclusive, a liquidação do montante devido ao agente financeiro.

8.4.1. Na hipótese de quitação com recursos próprios, a **VENDEDORA** é responsável em obter junto ao

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

credor hipotecário, o respectivo ofício de cancelamento da hipoteca, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após o pagamento integral do saldo devedor pelo **ADQUIRENTE** ou após a averbação do “habite-se” na matrícula da unidade autônoma no registro imobiliário competente, o que ocorrer por último, porém desde que tenha sido solicitado à **VENDEDORA**, por escrito, pelo **ADQUIRENTE**.

## DA SECURITIZAÇÃO

**8.5.** Caso a **VENDEDORA** opte por ceder e securitizar os créditos decorrentes deste Instrumento, na conformidade das regras do SFI, fica o **ADQUIRENTE** ciente que a **VENDEDORA** poderá optar por contratar a alienação fiduciária da fração ideal, que corresponderá à unidade autônoma, descrita no *item IX do Quadro Resumo*, em garantia do cumprimento das obrigações ora assumidas pelo **ADQUIRENTE**, abrangendo o saldo devedor do preço de aquisição apurado, convocando o **ADQUIRENTE** para celebrar instrumento de venda e compra com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, a qual será efetivada mediante registro no Ofício de Registro de Imóveis competente.

**8.5.1.** No referido instrumento haverá a transferência da propriedade da unidade autônoma, objeto do presente compromisso de venda e compra, ao **ADQUIRENTE**, e este, no mesmo ato transferirá à **VENDEDORA**, ou a quem esta indicar, a propriedade fiduciária da unidade autônoma, em garantia do cumprimento de suas obrigações, especialmente no que se refere ao pagamento das parcelas do preço.

**8.5.2.** Para celebração do instrumento acima mencionado, é necessário que o **ADQUIRENTE** tenha contratado seguros contra “danos físicos ao imóvel” e “morte e invalidez permanente” (tipo: “prestamista”) tendo a **VENDEDORA** como exclusiva beneficiária, visando assegurar o pagamento do saldo devedor, o qual vigorará até o final do pagamento do saldo devedor.

**8.5.2.1.** Caso o **ADQUIRENTE** não apresente no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do instrumento acima mencionado, a respectiva apólice de seguros, o **ADQUIRENTE** autoriza que a **VENDEDORA** contrate com seguradora de sua livre escolha seguro de vida em grupo para o **ADQUIRENTE**, tendo a **VENDEDORA** como exclusiva beneficiária, observando-se os limites de valor segurado e de idade do **ADQUIRENTE** que sejam estipulados pela seguradora, ficando a responsabilidade pelo pagamento do respectivo prêmio a cargo do **ADQUIRENTE**, que reembolsará o valor despendido pela **VENDEDORA**, reajustado e eventualmente acrescidos dos encargos moratórios avençados neste Instrumento.

**8.5.3.** Será facultado à **VENDEDORA** endossar e transferir a apólice de seguro ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos e obrigações, caso venha a negociar e ceder os créditos imobiliários. Em caso de sinistro, a **VENDEDORA** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente reajustado, observada a proporção referida no cartão proposta, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre o **ADQUIRENTE** e/ou seus sucessores.

**8.5.4.** *O **ADQUIRENTE** tem pleno conhecimento e aceita que a sua inclusão, bem como a sua renovação, no seguro de vida em grupo, estará sujeita à análise, aprovação e aceitação pela instituição seguradora. Caso, por qualquer motivo, a **VENDEDORA** não realize a contratação do seguro de vida em grupo, bem como na hipótese de ser negada a sua inclusão ou renovação no seguro de vida em grupo, o **ADQUIRENTE** tem pleno conhecimento que a **VENDEDORA** não possui qualquer responsabilidade, aceitação ou obrigação para com a quitação do saldo devedor existente no momento da ocorrência do sinistro, ficando o **ADQUIRENTE** e/ou seus sucessores obrigados solidariamente pela sua quitação.*

**8.5.5.** O reembolso do valor do prêmio do seguro contratado obedecerá às seguintes condições: (a) será



devido mensalmente; (b) para a cobertura de riscos de natureza pessoal o prêmio mensal será calculado aplicando-se a taxa indicada na apólice à importância segurada, que é o saldo devedor do financiamento reajustado monetariamente pelo mesmo índice e na mesma periodicidade em que é reajustado monetariamente o saldo devedor do financiamento; (c) o seguro de morte e invalidez será renovado em companhia de exclusiva escolha da **VENDEDORA**, mantida a responsabilidade exclusiva de pagamento dos prêmios pelo **ADQUIRENTE**, sendo aplicadas as taxas praticadas à época da renovação da apólice.

**8.5.6.** A indenização do seguro que vier a ser devida, na hipótese de morte ou invalidez permanente, será apurada proporcionalmente à participação referida no futuro instrumento de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, bem como aquela declarada no cartão proposta a ser preenchido pelo **ADQUIRENTE**.

**8.5.7.** O **ADQUIRENTE** declara estar ciente: (a) que o sinistro deverá ser imediatamente comunicado, por escrito, à **VENDEDORA**, sendo que, em caso de morte, seus sucessores deverão comunicar o evento imediatamente à **VENDEDORA**; (b) que não contará com as coberturas do seguro por morte e invalidez permanente, quando tais sinistros resultarem de causa comprovadamente ocorrida em data anterior à assinatura do instrumento.

**8.5.8.** O **ADQUIRENTE** declara estar ciente que correrão por sua conta exclusiva o pagamento das despesas do instrumento acima referido e do seu respectivo registro junto ao Registro de Imóveis competente, bem como de suas garantias, impostos de transmissão "*inter vivos*", seguros, impostos sobre operações financeiras e outras que venham a se tornar exigíveis, inclusive taxas cobradas pelo Agente Financeiro que adquirir os créditos, tais como taxa de inscrição e expediente, taxa de abertura e administração de crédito, taxa de deságio, seguros e outros.

### DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

**8.6.** O **ADQUIRENTE** declara ter pleno conhecimento e concorda desde já de forma irrevogável e irratável que a incorporação imobiliária foi submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, conforme averbação nº 7 na matrícula 135.443 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão o Patrimônio de Afetação, nos termos do disposto no Art. 31-A a Art. 31-F da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, modificada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

**8.6.1.** A Comissão de Representantes terá os poderes de (a) fiscalizar o andamento da obra, a obediência ao projeto e às especificações constantes do Memorial de Incorporação Imobiliária, e, bem assim, a fiscalizar o cálculo de reajustamento das prestações, na conformidade do índice estabelecido neste Instrumento; (b) nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação; (c) de solicitar à **VENDEDORA** a entrega, a cada três meses, de demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado, firmado por profissional habilitado, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes; (d) solicitar balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação; (e) fiscalizar o cumprimento pela **VENDEDORA** de todas as demais exigências legais relacionadas no Art. 31-D da Lei nº 4.591, de 16/12/1964; (f) exercer as demais atribuições legais estipuladas no Art. 31-F, em caso de decretação da falência da **VENDEDORA**.

**8.6.2.** Considerar-se-ão cumpridas pela **VENDEDORA** a obrigação de apresentar demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado e de balancetes trimestrais, assim como toda e qualquer outra informação devida pela **VENDEDORA** ao Conselho de Representantes, logo que implementado pela **VENDEDORA** um endereço, na "*internet*", com a disponibilização, neste endereço, de

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

todas as informações devidas, comunicando-se aos membros da Comissão este fato, mediante carta com aviso de recebimento.

**8.6.3.** Nos termos do Art. 50 da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, modificada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004, a Comissão de Representantes dos adquirentes de unidades do EMPREENDIMENTO, se compõe por 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, sendo certo que os suplentes substituirão os membros efetivos no caso de vacância, renúncia, impedimento, mora ou inadimplência no cumprimento das obrigações estipuladas neste Instrumento, bem como na hipótese de alienação da unidade titulada pelo membro da Comissão. .

**8.6.4.** Ressalvada a hipótese de vacância, renúncia, impedimento, mora ou inadimplência no cumprimento das obrigações estipuladas neste Instrumento, alienação da unidade titulada pelo membro da Comissão e de destituição pela Assembleia Geral, os membros eleitos da Comissão de Representantes preservarão os seus mandatos até o término da construção, com a averbação do “habite-se” do prédio, quando se extinguirá, automaticamente, a Comissão de Representantes.

## CAPÍTULO IX – DA CESSÃO DE DIREITOS

**9.1.** O **ADQUIRENTE** poderá ceder os direitos decorrentes do presente Instrumento desde que: **(a)** esteja em dia com todos os seus pagamentos e demais obrigações pecuniárias ou não e o instrumento que vier a consubstanciar este ato obedeça aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela **VENDEDORA**; **(b)** o(s) **CESSIONÁRIO(S)** seja(m) financeiramente idôneo(s), a critério da **VENDEDORA**, demonstrando ter capacidade financeira para assumir as obrigações previstas no presente Instrumento, em especial o pagamento do saldo devedor; **(c)** o(s) **CESSIONÁRIO(S)** apresentem certidões dos distribuidores de feitos cíveis, criminais, falimentares, de protesto e fiscais, bem como do SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), em que não conste qualquer ação ou interpelação, protesto ou apontamento que prejudique, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, a cessão de direitos ou o recebimento das parcelas vincendas do preço de venda; **(d)** pague à **VENDEDORA**, no mesmo ato da cessão, uma taxa de expediente de 3% (três por cento), caso a cessão se verifique no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data em que tiver adquirido o imóvel, e, de 2% (dois por cento), caso a cessão se dê após aquele prazo, taxa esta calculada sobre o valor total do instrumento de cessão de direitos ou sobre o preço do imóvel, objeto deste instrumento, reajustado monetariamente, apurado na data da cessão, prevalecendo sempre o maior dos dois valores, ficando perfeitamente esclarecido que essa taxa de expediente será devida à **VENDEDORA**, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente instrumento; e, **(e)** seja apresentada a prova de recolhimento do imposto de transmissão (ITBI ou ITCMD, conforme o caso) incidente sobre a Cessão de Direitos, bem como o laudêmio, se for o caso.

**9.2.** A **VENDEDORA** deverá, obrigatoriamente, e como condição essencial do presente Instrumento, intervir no instrumento de cessão ou em qualquer outro instrumento, através do qual, a qualquer título, se transfiram os direitos e obrigações decorrentes desta promessa de compra e venda, sob pena de sua imediata rescisão, de pleno direito, e da absoluta ineficácia da pretendida cessão ou transferência de direitos, vedada a promessa de cessão de direitos.

## CAPÍTULO X - DA IMISSÃO NA POSSE

**10.1.** O **ADQUIRENTE** somente será imitido na posse da unidade autônoma objeto deste Instrumento desde que, cumulativamente:

- a) Tenha pago integralmente as parcelas previstas no presente Instrumento;
- b) Esteja em dia com todos os tributos e reembolsos a que se obriga a pagar neste Instrumento, inclusive as quantias necessárias à efetivação do registro do presente Instrumento, e o registro do instrumento de venda e

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

  
\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

compra com mútuo e pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária junto ao respectivo agente financeiro perante o Cartório de Registro de imóveis competente, ficando a **VENDEDORA** desde já autorizada a proceder os referidos registros, caso não o faça o **ADQUIRENTE**, assegurando-se a ela, **VENDEDORA**, o direito de ser reembolsada pelas despesas daí decorrentes;

c) Esteja adimplente com todas as obrigações decorrentes deste Instrumento, sejam de caráter pecuniário ou não;

d) Proceda à vistoria da unidade autônoma, conforme acima mencionado; e,

e) Assine o respectivo termo de recebimento de chaves;

**10.2. Caso o ADQUIRENTE tenha optado quitar seu saldo devedor através de financiamento imobiliário bancário com Instituição Financeira de sua livre escolha, a quitação, e consequentemente a imissão na posse, é dada somente após liberação dos recursos financiados na conta corrente da VENDEDORA e bem como após o pagamento, pelo ADQUIRENTE, referente ao reajuste do saldo devedor durante o período da assinatura do instrumento de financiamento e efetiva liberação dos recursos financiados.**

**10.3. O ADQUIRENTE assume, desde já, a responsabilidade pelo pagamento de tributos, tarifas, seguros e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre a unidade autônoma que ora lhe é prometida à venda, nos termos previstos neste Instrumento, sendo certo que o ADQUIRENTE deverá reembolsar a VENDEDORA, no prazo de 10 (dez) dias da expedição de aviso por escrito, as despesas que forem por estas adiantadas, devidamente reajustadas *pro rata die* pelo índice aplicável previsto neste Instrumento, sob pena de automática incidência das penalidades previstas no item 4.7.1., acima, constituindo-se em dívida líquida e certa.**

## **CAPÍTULO XI – DO INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA**

**11.1. Caso o ADQUIRENTE tenha pago integralmente, com recursos próprios, o preço, nele incluídas as quantias atinentes ao reajuste monetário e às revisões estabelecidas neste Instrumento, e, bem assim, cumpridas as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não, a VENDEDORA assinará em seu favor a Escritura Pública de Compra e Venda, desde que tenha decorrido 06 (seis) meses contados da averbação do habite-se do EMPREENDIMENTO no Registro Imobiliário e cancelada a hipoteca sobre a unidade autônoma, nos termos do item 8.4.1., acima.**

**11.2. O ADQUIRENTE obriga-se a celebrar a escritura definitiva da unidade autônoma no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da comunicação que a VENDEDORA lhe fizer, bem como providenciar no prazo de 30 (trinta) dias da data da celebração o registro da referida Escritura no Registro de Imóveis competente.**

**11.2.1. Para efeitos práticos, as partes ajustam que caberá à VENDEDORA determinar o Cartório de Notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste Instrumento, tendo em vista que nele já estarão arquivados todos os documentos necessários para o ato notarial.**

**11.3. Tendo o ADQUIRENTE obtido o financiamento bancário para quitação do preço, a transferência da propriedade ocorrerá com a celebração do instrumento de venda e compra com mútuo e pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária junto ao respectivo agente financeiro e posterior registro perante o Registro de Imóveis Competente acima referido.**

**11.4. O ADQUIRENTE obriga-se, ainda, a realizar a transferência da inscrição imobiliária na Municipalidade/Administração Regional para o seu nome no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da celebração da escritura definitiva ou do instrumento celebrado junto ao agente financeiro na hipótese financiamento bancário, conforme o caso, ou do lançamento individualizado do IPTU, o que último ocorrer.**

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

**11.5.** Caso o **ADQUIRENTE** não cumpra o disposto na cláusula 11.2. e/ou o disposto na cláusula 11.4., acima, este pagará a **VENDEDORA** multa penal moratória de 1% (um por cento) do valor pago pelo **ADQUIRENTE** por mês de atraso, calculado *pro rata die*, pelos índices nele previstos, bem como as perdas e danos que a **VENDEDORA** venha ter se lhe for exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste Instrumento seja de responsabilidade do **ADQUIRENTE**.

**11.5.1.** Este Instrumento na forma do artigo 784, III do Código de Processo Civil, autoriza a execução da multa acima disposta, uma vez apurado o seu valor líquido. Sem prejuízo das penalidades aqui estipuladas, a **VENDEDORA** fica, desde já, expressamente autorizada pelo **ADQUIRENTE** a, se entender conveniente, providenciar, elas próprias, a inscrição municipal acima mencionada em nome do **ADQUIRENTE**.

**11.6.** Correrão por conta exclusiva do **ADQUIRENTE** as despesas para o registro no Registro de Imóveis Competente desta promessa de compra e venda e as necessárias à lavratura e ao registro no Registro de Imóveis da Escritura Pública de Compra e Venda, ou, conforme o caso, o instrumento de financiamento imobiliário com a Instituição Financeira, tais como certidões dos distribuidores, quitações fiscais, imposto de transmissão, e quaisquer outros tributos, encargos ou emolumentos que venham a ser devidos, tais como prêmios relativos a seguro, deságios, imposto sobre obrigações financeira, mesmo que lançados em nome da **VENDEDORA**.

## CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**12.1.** Fica assegurado à **VENDEDORA**, enquanto tiver ela, no **EMPREENDIMENTO**, imóveis destinados à venda, o direito de manter em lugar visível de sua livre escolha, um anúncio, luminoso ou não, com o formato e dimensões que entender, assim como Stand de Vendas.

**12.2.** Até a venda da última unidade objeto da incorporação, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de manter no local os corretores por ela contratados, devidamente identificados, os quais poderão transitar livremente, independentemente do horário e dia da semana, para apresentar a(s) unidade(s) autônoma(s) ainda não vendidas aos candidatos que porventura estiverem interessados, utilizar os elevadores e apresentar as partes comuns.

**12.3.** As cláusulas e condições, notadamente, no que concerne ao preço, à forma de pagamento, prazo e forma de execução da obra, ora estabelecidas, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o **ADQUIRENTE**, ou por este simplesmente pleiteada na fase de intermediação da venda, nada podendo, consequentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

**12.4.** Surgindo divergências quanto à interpretação do pactuado neste Instrumento ou quanto à execução das obrigações dele decorrentes, ou constatando-se nele a existência de lacunas, solucionarão as partes aqui contratantes tais divergências, de acordo com os princípios de boa-fé, da equidade, da razoabilidade e da economicidade, e preencherão estas, as lacunas, com estipulações que, presumivelmente, teriam correspondido à vontade das partes, na respectiva ocasião.

**12.5.** O projeto de construção e o Memorial de Incorporação, arquivados no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como o Memorial Descritivo e os documentos assinados pelo **ADQUIRENTE**, neste ato, substituem e revogam, para todos os efeitos, quaisquer papéis, cartas, folhetos, informações, apresentações, publicidades e/ou documentos anterior e eventualmente emitidos ou divulgados, de tal sorte que qualquer efeito vinculante, nos termos da legislação consumerista, somente se opera sobre o que neste Instrumento é informado e apresentado ao **ADQUIRENTE**, nada podendo, consequentemente, ser invocado contra o pactuado neste Instrumento.

**12.5.1.** O **ADQUIRENTE** declara ter lido e ter sido devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais são para referência e análise da possível disposição espacial do mobiliário e elementos decorativo-paisagísticos usuais, que não fazem parte integrante da obrigação da **VENDEDORA**, ratificando-se que a entrega da unidade autônoma será sempre nas condições constantes do Memorial da Incorporação e especificações do **EMPREENDIMENTO**.

**12.6.** A visita do **ADQUIRENTE**, durante o período da construção, só poderá ser feita com a prévia e expressa autorização escrita da **VENDEDORA**.

**12.7.** O **ADQUIRENTE** é responsável civil e criminalmente pelas informações pessoais prestadas através do preenchimento de ficha cadastral entregue e devolvida à **VENDEDORA**, obrigando-se a comunicar seus novos endereços por escrito, através de carta postal registrada ou por intermédio de comunicação no canal de relacionamento da **VENDEDORA** toda vez que houver alterações em seus endereços ou em sua conta bancária informada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação na hipótese de carta postal, ciente de que se assim não proceder, as informações previstas na ficha cadastral e neste Instrumento prevalecerão para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para receber citações e notificações, interpelações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondência de qualquer espécie.

**12.7.1.** Havendo pluralidade de **ADQUIRENTES**, estes constituem-se solidariamente responsáveis em todas as obrigações ora assumidas, inclusive na pessoa dos sócios, tratando-se de **ADQUIRENTE** pessoa jurídica, de tal forma que, qualquer citação, notificação, interpelação ou outra medida judicial ou extrajudicial relativa à matéria decorrente deste Instrumento efetuada na pessoa de um dos **ADQUIRENTES**, obrigará de pleno aos demais, visto que reciprocamente dão-se os devidos poderes para efeito de cada um ser considerado procurador do outro para recebimento desses atos judiciais ou extrajudiciais.

**12.8.** O **ADQUIRENTE** tem ciência e está de acordo que, se for constatada diferença de metragem, serão adotadas as medidas judiciais e/ou administrativas necessárias à regularização das medidas do terreno.

**12.8.1.** A diferença de metragem acima mencionada, quando não excedente a um vigésimo da área total enunciada, é considerada desprezível, de acordo com o disposto no art. 500, §1º, do Código Civil.

**12.8.2.** O **ADQUIRENTE** tem ciência que o projeto da construção da unidade autônoma objeto do presente Instrumento encontra-se aprovado, podendo sofrer exigências legais que impliquem em sua alteração.

**12.9.** Tendo em vista a necessidade de se assegurar ao **EMPREENDIMENTO**, desde o início de sua vida operacional, um serviço administrativo, compatível com o padrão adotado, e, considerando-se as características especiais de concepção do **EMPREENDIMENTO**, dotado dos serviços mencionados na Convenção de Condomínio e de consequente necessidade do seu perfeito funcionamento, para que o **EMPREENDIMENTO** como um todo e o edifício já pronto seja a verdadeira expressão de sua idealização, fica, desde já, facultado à **VENDEDORA** vir a ser a primeira síndica do Condomínio, ou indicar terceiro, seja pessoa física ou jurídica, o que o **ADQUIRENTE** aceita expressamente.

**12.9.1.** O mandato da **VENDEDORA**, como primeira síndica do Condomínio, expirará 24 (vinte e quatro) meses após a Assembleia de Instalação de Condomínio e Utilização do Edifício, ou, antes, a exclusivo critério dela, **VENDEDORA**, quando julgar que, a vida operacional do Condomínio esteja definitivamente implantada.

**12.9.2.** Caso a **VENDEDORA** opte por ser síndica do Condomínio, só poderá ser destituída por votação da maioria absoluta dos condôminos, reunidos em Assembleia Geral, convocada especialmente para este fim na forma da Convenção do Condomínio.

  
\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

  
\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

**12.9.3.** A primeira Administradora do Condomínio será escolhida pela **VENDEDORA**, pelas razões mencionadas na cláusula 12.9., acima, independentemente de vir ou não a ser, ela, a **VENDEDORA**, a primeira síndica do Condomínio.

**12.9.4.** A Administradora escolhida pela **VENDEDORA** exercerá a administração do Condomínio, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da sua instalação e só poderá ser destituída pelo Síndico.

## DOS MANDATOS

**12.10.** Objetivando dar perfeito cumprimento ao estabelecido nas cláusulas e condições deste Instrumento, o **ADQUIRENTE**, neste ato, nomeia e constitui sua bastante procuradora, a **VENDEDORA**, conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis e irretroatáveis, na forma prevista no artigo 684 do Código Civil, podendo, ainda substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes, para, isoladamente, representá-lo junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à Administração Pública, Vara de Registros Públicos, Cartórios de Notas e Registro de Imóveis competentes, CREA e terceiros, com o intuito de:

- a) Assinar plantas, projetos, escrituras e termos, podendo ainda rerratificar e/ou aditar o presente Instrumento, com vista a cumprir eventuais exigências por eles requeridas para cumprimento; representando plenamente o **ADQUIRENTE**, para corrigir quaisquer enganos ou suprir qualquer omissão;
- b) A fim de, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e demais legislações pertinentes, efetivar, no momento próprio, os registros dos Instrumentos de Instituição, Divisão, Especificação e Convenção de Condomínio do EMPREENDIMENTO, assim como a averbação da construção do EMPREENDIMENTO, a rerratificação do Memorial de Incorporação, e da Convenção de Condomínio, com a finalidade de serem insertas as alterações que se fizerem necessárias, ficando esclarecido que a Convenção, salvo as alterações supervenientes, obedecerá aos termos da minuta que faz parte integrante do Memorial de Incorporação, desistir da incorporação dentro do prazo de carência, submeter o citado EMPREENDIMENTO ao patrimônio de afetação, podendo, para tanto, a procuradora, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo ainda, assinar instrumentos públicos ou particular de retificação e ratificação, porventura necessários, podendo utilizar, no desempenho deste mandato, dos poderes das cláusulas "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, de cujas cláusulas e condições o **ADQUIRENTE** declara ter pleno conhecimento, aprovando-a integralmente, a ela aderindo e se obrigando a cumpri-la, por si e seus sucessores, inclusive no que diz respeito a eventuais alterações efetuadas;
- c) Para os fins do "Contrato de Financiamento à Produção" referido na cláusula 8.1., acima, em nome dele, **ADQUIRENTE**, assinar e/ou alterar o referido Contrato de Financiamento à Produção, podendo ajustar cláusulas e condições, prazos, taxas de financiamento, etc, oferecendo garantias reais, hipotecando ou alienando fiduciariamente as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo ainda emitir cédulas de créditos imobiliários e ceder os respectivos créditos à companhias de securitização, representar o **ADQUIRENTE**, para registro de hipoteca e/ou de alienação fiduciária em garantia das obrigações por ela assumida, perante o Cartório de Registro de Imóveis, podendo, enfim, praticar todos os atos, assinar papéis, documentos, por mais especiais que sejam e que se fizerem necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer;
- d) Assinar guias, promover a modificação do projeto aprovado e a aprovação dessas modificações, assinar plantas, promover a retificação do Memorial de Incorporação, acompanhar o processamento das modificações, bem como promover as substituições que se fizerem necessárias no Memorial de

- Incorporação, satisfazer exigências, interpor recursos administrativos e judiciais, alterar frações ideais do terreno; rratificar a convenção de condomínio do EMPREENDIMENTO, pagar taxas e contribuições, assinar termos, suas rratificações e aditivos;
- e) Subscrever requerimentos, concordar com avaliações, assinar termos de cessão gratuita, como proprietários ou como anuentes, com as condições e obrigações exigidas pelo Poder Público e/ou pelas empresas concessionárias de serviços públicos, por mais especiais que sejam, se necessário, doar áreas de recuo nos termos editados pela Municipalidade, transferir e/ou ceder redes internas e/ou áreas às empresas concessionárias de serviços públicos, assinando os respectivos termos, assinar termos de investidura, obrigar pela evicção de direito, assinar aditivos, promover os registros que se fizerem necessários, averbar a construção, promover a inscrição da imóvel, alterar a inscrição do imóvel para o nome do **ADQUIRENTE**, retirar certidões, aceitar modificações resultantes de normas legais e ou administrativas, de normas de concessionárias de serviços públicos, de prevenção contra incêndio, assinar rratificações de instrumentos públicos e/ou particulares, tudo de modo a possibilitar o registro deste Instrumento e da escritura definitiva, bem assim, a regularização da propriedade, assinar, rratificar ou aditar a Convenção do Condomínio;
  - f) Promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do Condomínio, incluindo-se nessas medidas a contratação da sua administradora ou administradoras e a contratação das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços;
  - g) Na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, caso o **ADQUIRENTE** não compareça e não se faça representar;
  - h) Assinar requerimento e outros documentos que se façam necessários para o Patrimônio de Afetação nos moldes referidos no item 8.6. e seguintes;
  - i) Para os fins do disposto na alínea "c" do item 6.3., acima, representa-lo, nos termos dos incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864, de 29/11/1965, na transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste Instrumento, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos parágrafos 1º a 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964; e,
  - j) Realizar a alteração/transferência cadastral da unidade autônoma para o nome do **ADQUIRENTE** junto à Administração Pública, Secretaria Patrimonial da União, Administradora do Condomínio e terceiros a fim de que as cobranças de IPTU, FORO (se for o caso) e demais tributos, taxas, contribuições, encargos e despesas condominiais passem a ser feitas diretamente ao **ADQUIRENTE** a partir do momento em que a responsabilidade pelos pagamentos sejam do **ADQUIRENTE**.

**12.10.1.** Obriga-se ainda, o **ADQUIRENTE**, caso isso se faça necessário, a ratificar os poderes ora outorgados mediante a assinatura de instrumento público de procuração.

**12.11.** O **ADQUIRENTE**, na hipótese de mais de um, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores(as), com poderes irrevogáveis e irretatáveis, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, para receber citações, intimações, interpelações, notificações judiciais e extrajudiciais, rratificar, aditar, resilir, confessar dívida, fazer acordos, receber e dar quitação, emitir, endossar e avalizar notas promissórias, "*pro solvendo*" ou "*pro soluto*", emitir ou aceitar cédulas hipotecárias ou letras de câmbio, constituir procurador(as)(es) com poderes "*ad iudicium*" para o foro em geral, tudo com referência ao presente Instrumento, atos esses que darão como bons, firmes e valiosos, assim como se representarem perante repartições públicas, cartórios de imóveis e de notas.

### CAPÍTULO XIII – DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS E DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE

**13.1.** *As obrigações de comprar e de vender aqui convencionados somente serão exigíveis entre as partes, após serem cumpridas, cumulativamente, as condições previstas na alínea "A" do Capítulo XIX – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS do Quadro Resumo deste Instrumento.*

  
 \_\_\_\_\_  
 VENDEDORA

  
 \_\_\_\_\_  
 ADQUIRENTE(S)

*13.2. Não sendo implementadas tais condições, o presente Instrumento restará automaticamente extinto, mediante denúncia contratual unilateral por parte da VENDEDORA ao ADQUIRENTE, para todos os fins e efeitos de direito, concordando o ADQUIRENTE com a imediata liberação da unidade autônoma aqui objetivada para a venda a terceiros, ficando a devolução do eventual cheque sujeita ao disposto no item 13.3 adiante.*

*13.3. A VENDEDORA devolverá o cheque eventualmente entregue pelo ADQUIRENTE, para o pagamento da parcela indicada no item 1 do quadro constante no Capítulo XI – FORMA DE PAGAMENTO, do Quadro Resumo referido acima, disponibilizando-o para retirada no escritório da VENDEDORA pelo prazo de 30 (trinta) dias. Após esse prazo, o cheque será incinerado.*

*13.3.1. A retirada do cheque por terceiros somente será permitida mediante expressa autorização escrita do ADQUIRENTE.*

*13.4. Ressalvadas as condições suspensivas e hipóteses de rescisão previstas neste Instrumento, o presente Instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes, herdeiros e sucessores, a qualquer título.*

#### CAPÍTULO XIV – REGISTRO

14.1. As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registros e averbações que se fizerem necessários para o registro deste Instrumento.

#### CAPÍTULO XV – LEI FEDERAL Nº 7.433/1985

15.1. Em cumprimento ao disposto na Lei nº 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/1986, a VENDEDORA declara não existir em trâmite qualquer feito ajuizado, fundado em ação real ou pessoal reipersecutória sobre a fração ideal vinculada a unidade autônoma objeto deste Instrumento.

#### CAPÍTULO XVI – DO FORO

16.1. As partes elegem o Foro da Comarca da unidade autônoma, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste Instrumento.

#### CAPÍTULO XVII – DAS CONDIÇÕES GERAIS DE INTERMEDIÇÃO

17.1. O ADQUIRENTE reconhece a existência e validade da intermediação, uma vez que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados, nos termos dos artigos 722 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

17.2. O ADQUIRENTE declara ter conhecimento de que a comercialização do imóvel é realizada por empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação, não integrante do preço de aquisição, o qual foi deduzido do valor do negócio.

17.3. O ADQUIRENTE reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela VENDEDORA, sob qualquer hipótese, especialmente no que tange o item 6.4., acima, uma vez que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados por empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes.

17.3.1. O ADQUIRENTE reconhece, ainda, que os valores pagos a título de comissão de intermediação,

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

  
\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

deverão ser exclusivamente reclamados perante empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes.

**CAPÍTULO XVIII – DA ACEITAÇÃO**

18.1. As partes contratantes aceitam o presente Instrumento, tal como se acha redigido, em todos os termos e condições, dispensando-se mutuamente à apresentação das certidões mencionadas na Lei Federal nº 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09/09/1986.

18.2. O **ADQUIRENTE** declara: a) que leu e examinou previamente a sua assinatura, a minuta deste Instrumento; b) que as disposições constantes deste Instrumento são de inteira e integral compreensão e alcance do **ADQUIRENTE** não lhe sendo lícito alegar desconhecimento sobre as mesmas; c) que as obrigações pecuniárias assumidas são compatíveis com a capacidade econômico-financeira do **ADQUIRENTE** de honrá-las; d) que adere, neste ato, à minuta da Convenção do EMPREENDIMENTO, declarando conhecê-la plenamente e obrigando-se a respeitá-la.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor.

dois de janeiro, 23 de Outubro de 2017.

Alexandre Budnikas de Campos  
RG: 27.290.688  
CPF: 275.736.248-83

**VENDEDORA(S)**

Andrea Cardoso da Silva  
RG: 175.143.578-40  
CPF: 274.611-6

**ADQUIRENTE(S)**

**TESTEMUNHAS:**

Simone Gaudio de Barros Leite  
RG: 41.316.984-9  
CPF: 328.329.228-85

Bruno Menderico  
RG: 30.533.161-9  
CPF: 297.328.638-70

**ÚLTIMA PÁGINA DAS CLÁUSULAS GERAIS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS PACTOS DE UNIDADE AUTÔNOMA - EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS**

\_\_\_\_\_  
VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
ADQUIRENTE(S)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO GOMES BASSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2019 às 16:42, sob o número 10079305820198260011. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007930-58.2019.8.26.0011 e código 9fXVYDuZ