

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE FRACAO IDEAL DE TERRENO E CONTRATO DE INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DA CONSTRUCAO DO CONDOMINIO RESIDENCIAL "MONTE CARLO", DE CARATER IRREVOGAVEL E IRRETRATAVEL, NA FORMA ABAIXO :

CAPITULO
"I"
DAS PARTES CONTRATANTES

A - COMPROMISSARIA VENDEDORA, INCORPORADA E ADMINISTRADORA DA CONSTRUCAO:

TATUIENSE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E CONSTRUÇÕES LTDA. com sede nesta cidade de Tatui, n. 126, sala 2, inscrito no CGC/MF sob n. 50.780.246/0001-00, com seu contrato social registrado na JUCESP sob n. 35200445030/79, em 30/10/79, neste ato representada por seu socio-gerente, Sr. JOSE FRANCISCO DELAROLE MENDES, brasileiro, casado, empresario, portador da Cedula de Identidade, RG n. 3.851.361-SSP-SP e do CPF/MF n. 222.059.938/87, residente e domiciliado a Rua Pedro Holtz, 409, Chacara Junqueira, em Tatui (SP), doravante denominada simplesmente INCORPORADA.

B - RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Sr. EDUARDO GUIMARÃES, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG n. 3.681.775 CPF/MF n. 601.657.908/49, CREA n. 33.574/D, residente e domiciliado a Rua Guim Quevedo, n. 511, em Tatui, doravante denominado simplesmente RESPONSÁVEL TÉCNICO.

C - COMPROMISSARIA (A) (S) COMPRADOR (A) (ES) E CONTRATANTE (S):

Sr. ANTONIO ALBERTO DE CASTRO FILHO, brasileiro, despachante policial R.S. nr 3.433.531, CPF/MF 408.587.318-00, solteiro, residente e domiciliado a Rua XV de novembro, 536 - Tatui-SP.

doravante denominado (a) (s) simplesmente CONDOMINIO. As partes ja qualificadas, de comum acordo, celebram entre si o presente contrato particular, o qual se regea pelas condições abaixo descritas, que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

CAPITULO
"II"
DO EMPREENDIMENTO

A - DO TERRENO

A INCORPORADORA e legitima proprietária, livre e desembaracada de onus reais e convencionais, dívidas, duvidas, e vínculos de um lote de terreno sem benfeitorias, com frente para a Rua Mario Orsi, ex - Rua 3, em Tatui, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente com a rua referida, onde mede noventa e um metros e cinquenta centímetros; pelo lado direito de quem da rua referida olha para o imóvel, divide-se com o vendedor ou sucessores, onde mede setenta e cinco metros, e pelo lado esquerdo divide-se com o vendedor ou sucessores, onde mede noventa e seis metros. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 03.02.357.0003, havido pela mesma por força da Escritura Publica de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1. Tab. registrada sob n. 01 da matrícula n. 24.056, do Cartorio de Registro de Imoveis de Tatui.

B - DA INCORPORACÃO

1) Sobre o terreno acima descrito e caracterizado, o CONDOMINIO bem como os demais subscritores das unidades autonomas da futura construção, contratam com a INCORPORADORA a presente incorporação imobiliária do empreendimento denominado "RESIDENCIAL MONTE CARLO".

2) O futuro edificio objeto da presente incorporação, sera edificado pelo regime de "ADMINISTRACÃO", também chamada o preço de custo, nos termos do artigo 58 da Lei Federal n. 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, ou seja, por conta, ordem e custo de todos os participantes do empreendimento, os quais pagarão pela construção na proporção das quotas de responsabilidade que cada um possuir no empreendimento, sendo de responsabilidade dos condôminos o pagamento do custo integral das obras, seja ele qual for.

3) Por este instrumento e na melhor forma de direito, o CONDOMINIO expressa e formalmente vem dar sua adesão ao empreendimento, vinculando-se todos os demais contratantes subscritores do presente pacto.

4) A INCORPORADORA, assumindo todas as responsabilidades que lhe são atinentes na qualidade de responsável pelo empreendimento, se obriga oportunamente a firmar com os condôminos, os documentos necessarios a completa formalização do empreendimento, tais como: instituição, especificação e convenção de condôminos, observadas as disposições legais no termo da referida Lei 4.591/64 e Decreto n. 55.815/65, cujas despesas com registros, averbações serão de responsabilidade dos CONDOMINIOS.

C - DO EDIFICIO

A construção do "RESIDENCIAL MONTE CARLO", obedecera o Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Tatui, e demais orçãos competentes, o qual será composto de: PRIMEIRO SUB-SOLO, SEGUNDO SUB-SOLO, PAVIMENTO TERRENO, 12 PAVIMENTOS TIPO, COBERTURA e ATICO.

Contera no PRIMEIRO SUB-SOLO: 36 armarios, numerados de 1 a 36; rampa para acesso de veículos; espaço para circulação e manobra de veículos; 83 vagas para estacionamento de veículos, designadas pelos ns. 22 a 104. Contera no segundo SUB-SOLO: 12 armarios, numerados de 37 a 48; rampa para acesso de veículos; espaço para circulação e manobra de veículos; 21 vagas para estacionamento de veículos, designadas pelos ns. 1 a 21. Contera no PAVIMENTO TERRENO: portaria; depósito de lixo; hall de entrada; duas salas; balcão para recepção; halls; escada de acesso aos sub-solos; escada de acesso aos pavimentos superiores; poço para dois elevadores; área coberta; depósito para material de limpeza; vestiário com chuveiro e W.C.; apartamento do zelador composto de: sala, banheiro, dormitório, cozinha e área de serviço; circulação; salão de festas composto de: copa, sanitário feminino e sanitário masculino; dutos de ventilação dos sub-solos; quadra de esportes; piscina; vestiários masculino e feminino e casa de máquinas. 12 PAVIMENTOS TIPO, contendo em cada um: hall, poço para dois elevadores, caixa de escada e 04 (quatro) Apartamentos, com a seguinte numeração:

PRIMEIRO ANDAR:	Apartamentos ns.	11, 12, 13 e 14;
SEGUNDO ANDAR:	Apartamentos ns.	21, 22, 23 e 24;
TERCEIRO ANDAR:	Apartamentos ns.	31, 32, 33 e 34;
QUARTO ANDAR:	Apartamentos ns.	41, 42, 43 e 44;
QUINTO ANDAR:	Apartamentos ns.	51, 52, 53 e 54;
SEXTO ANDAR:	Apartamentos ns.	61, 62, 63 e 64;
SETIMO ANDAR:	Apartamentos ns.	71, 72, 73 e 74;
OITAVO ANDAR:	Apartamentos ns.	81, 82, 83 e 84;
NONO ANDAR:	Apartamentos ns.	91, 92, 93 e 94;
DECIMO ANDAR:	Apartamentos ns.	101, 102, 103 e 104;
DECIMO PRIMEIRO ANDAR:	Apartamentos ns.	111, 112, 113 e 114;
DECIMO SEGUNDO ANDAR:	Apartamentos ns.	121, 122, 123 e 124;

Contera na COBERTURA: parte superior dos apartamentos ns. 121, 122, 123 e 124. Contera no ATICO: casa de máquinas, barrilete, e caixa d' água. TODOS OS APARTAMENTOS DO PRIMEIRO AO DECIMO PRIMEIRO PAVIMENTO "TIPO", são identicos e compostos de: sala de jantar, sala de estar, sacada circulação, banheiro social, 3 dormitórios, sendo uma suite com banheiro privativo e sacada, cozinha lavanderia, w.c. e dormitório de empregada. TODOS OS APARTAMENTOS "DUPLEX", LOCALIZADOS NO DECIMO SEGUNDO PAVIMENTO E COBERTURA, são identicos e compostos de: PARTE INFERIOR: sala de jantar, escada de acesso a parte superior, sala de estar, sacada, circulação, banheiro social, 3 dormitórios, sendo uma suite com banheiro privativo e sacada, cozinha, lavanderia, w.c. e dormitório de empregada. PARTE

SUPERIOR: sala para lazer, sacada, um dormitório com sacada e banheiro privativo, pátio sem cobertura com churrasqueira e vagas para estacionamento de veículo, possuem as seguintes áreas:

UTIL: 9,60 m². * COMUM: 18,3218 m². * TOTAL: 27,9218 m².

APARTAMENTOS "TIPO", possuem as seguintes áreas:

UTIL: 137,58 m². * COMUM: 29,8465 m². * TOTAL: 167,4265 m².

APARTAMENTOS "DUPLEX", possuem as seguintes áreas:

UTIL: 273,16 m². * COMUM: 51,0687 m². * TOTAL: 324,2287 m².

CAPITULO

"III"

DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO

1) A INCORPORADORA, na qualidade de proprietária, compromissa a vender ao CONDOMÍNIO, o qual compromissa a comprar as frações ideais do terreno descrito e caracterizado na letra "A" Capítulo "II" do presente instrumento as quais corresponderão as unidades autônomas do "RESIDENCIAL MONTE CARLO", a saber:

UMA (1) FRAÇÃO IDEAL DE 51,27155 m² ou 1,59911 correspondera ao APARTAMENTO N. 62 do 6º andar, devidamente descrito e caracterizado na letra "C", capítulo "II" deste instrumento.

FRACÃO(ES) IDEAL(IS) de 5,76337 m² ou 0,17975%, (CADA UMA) que correspondera (ão) a (s) VAGA(S) PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULO, a (s) qual (is) sera (ão) designada (s) através de sorteio, por ocasião da conclusão do edifício.

2) O CONDOMÍNIO se obriga a pagar o preço das frações ideais do terreno objeto deste compromisso, da seguinte forma:

a) mediante a importância de Cr\$ 300.000,00 (Trezentos mil cruzeiros) em moeda corrente do país, da qual a INCORPORADORA dá plena, geral e irrevogável quitação.

b) mediante o custeio da construção de 04 Apartamentos "tipo" e 08 (oito) vagas para estacionamento de veículos, localizadas no edifício objeto deste instrumento, na proporção das frações ideais ora adquiridas, as quais deverão ser entregues totalmente acabadas e em condições de habitação, livres e desembaracadas de quaisquer onus, vínculos e dívidas, bem como isentas de qualquer encargo de construção.

CAPITULO

"IV"

DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

A - OBJETO

1) Como condição essencial da validade de venda da (s) fração (ões) ideal (is) do terreno objeto do capítulo anterior, o

CONDOMÍNIO subscritor da INCORPORACÃO, contrata os serviços profissionais da INCORPORADORA e do RESPONSÁVEL TÉCNICO, a fim de promover sob o REGIME DE "ADMINISTRAÇÃO", também chamado "a preço de custo", a administração da construção das unidades autônomas por ele subscritas do RESIDENCIAL MONTE CARLO, bem como as partes de uso comum, na proporção de sua quota de responsabilidade.

§1 A INCORPORADORA se obriga a administrar a construção do "RESIDENCIAL MONTE CARLO", de acordo com as plantas, projetos e memorial descritivo encaminhados a aprovação dos poderes públicos competentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Todas as obras que não estejam previstas no projeto, planta e memorial descritivo do edifício, mas cuja realização se torne necessária em razão de imperativos de caráter técnico ou solicitação dos condôminos, consideram-se obras extraordinárias.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As obras decorrentes de eventuais alterações do projeto original de construção, ditadas por razões de ordem técnica, após a aprovação da Comissão de representantes, serão realizadas e atendidas pelo caixa do CONDOMÍNIO, na proporção do que lhe competir, obrigado a reembolsar as respectivas importâncias, tão logo solicitada pela INCORPORADORA.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os serviços ou modificações que digam respeito às unidades autônomas, desde tecnicamente viáveis, somente serão executados após prévio ajuste por escrito entre a INCORPORADORA e o titular da unidade respectiva. Aprovadas as modificações, as importâncias devidas em razão de sua realização, serão cobradas separadamente para cada unidade e os seus pagamentos serão programados na ocasião devida.

PARÁGRAFO QUARTO - As obras extraordinárias somente poderão ser executadas sob a responsabilidade da INCORPORADORA.

B - CUSTO DE CONSTRUÇÃO E DO EMPREENDIMENTO

1) A construção do "RESIDENCIAL MONTE CARLO" será levada a efeito, obedecidas as disposições da Lei Federal n. 4.591/64 e demais legislações aplicáveis a espécie, pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", em que os condôminos, responsabilizando-se pelo custo integral da obra, pagarão na proporção de suas quotas de responsabilidade, todas as despesas diretas ou indiretamente necessárias à execução do empreendimento, nas quais se incluem: a) elaboração do projeto de arquitetura, estrutural, hidráulica, elétrica, prevenção ao combate de incêndio e demais, bem como as despesas com as aprovações junto aos órgãos competentes, e com os documentos compreendendo custas e emolumentos referente ao registro do memorial de incorporação; b) todos os materiais de construção e instalação necessários à obra; c) mão de obra (própria ou de terceiros), inclusive para serviços especializados; d) salários

de empregados; salários de engenheiro especialmente contratado para a obra; e) supervisor, mestre encarregado, chefe de turma, escritório de contabilidade, apontador, almoxarife, orçamentistas, guardas, etc., bem como seus passes transporte; f) empreiteiros e sub-empreiteiros; g) encargos previdenciários, exigências das Leis Sociais e os acréscimos legais, de acordo com "Revista Construção São Paulo"; h) tapume, sondagens, estaqueamento, locação do edifício, escavações em geral, remoção de terras, aterro, apiloamento, terraplenagem, barracões, cálculo de dosagem racional, ensaios de resistência de concreto, ferro e demais materiais, provas de carga e resistência das fundações e da estrutura; i) escoramento de imóveis vizinhos e vias públicas adjacentes ao terreno e eventuais reparos; j) reprodução de desenhos, cópias heliográficas, xerox, impressos e correio; l) seguros de quaisquer espécies; m) ligações de água, esgoto, força, luz e telefone; n) transporte interno e externo; consumo de água, luz, combustíveis, etc.; o) aquisição de ferramentas de marretas, ponteiros, carrinho de mão, chibancas, etc.; p) aquisição, locação e reparações das máquinas e equipamentos betoneira, guincho, torre, serra circular, vibradores com mangote, máquina de cortar ferro, furadeiras guindastes, balancim, etc.; q) imposto territorial e outros que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto do presente instrumento, ou a construção; r) taxas, custas e emolumentos relativos a obtenção do "habite-se", bem como aos registros e averbações dos instrumentos de incorporação, instituição, especificação e convenção de condomínio; s) todas as despesas relativas a instalação, regulamentação e funcionamento de condomínio; t) honorárias advocatícias relativas a assessoria jurídica ao condomínio, bem como relativos a elaboração dos documentos necessários; u) contratação de empresa especializada em assistência e treinamento na área de segurança no trabalho.

2) Sobre a soma de todas as despesas acima mencionadas, incidirão as remunerações relativas a incorporação e administração da construção.

3) Para os efeitos de direito fica convencionado que, a apuração do custo definitivo do empreendimento far-se-á ao final da obra, até em 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão da edificação, respondendo o CONDOMÍNIO por este custo na proporção de sua cota de responsabilidade no empreendimento, sendo que os índices contratualmente estipulados como coeficiente de participação das unidades autônomas do edifício são os seguintes:

APARTAMENTO "TIPO".....	1,73504 %
APARTAMENTO "DUPLEX".....	2,98674 %
VAGA PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULO.....	0,19503 %

C - PREVISÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

1) A estimativa inicial do custo global da obra, calculada de acordo com as previsões legais no mês de setembro/1991, de acordo com os índices obtidos na Revista A Construção São Paulo, e de sete milhões, seiscentos e vinte e sete mil, setecentos e setenta e um cruzeiros e setenta e um centavos).

2) Tomando-se por base o custo inicialmente orçado, fica estabelecido que o custo das unidades objeto deste edifício, é o seguinte:

CUSTO DE CONSTRUÇÃO DO APARTAMENTO "TIPO"....Cr\$ 74.800.539,70
CUSTO DE CONTRUÇÃO DA AREA DE 13,7246 m2.
OBJETO DA SUBROGAÇÃO.....Cr\$ 6.359.382,64

CUSTO DE CONSTRUÇÃO DO APARTAMENTO "DUPLEX"....Cr\$127.987.050,79
CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA AREA DE 23,4834 m2.
OBJETO DE SUBROGAÇÃO.....Cr\$ 10.879.475,55

CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA VAGA DE GARAGEM.....Cr\$ 8.408.229,06
CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA AREA DE 1,5428 m2.
OBJETO DA SUBROGAÇÃO.....Cr\$ 714.737,33

D - DO ATENDIMENTO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

1) Com base na estimativa do custo anteriormente mencionada, os CONDOMINOS ficam obrigados inicialmente a pagamento de 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, nos valores a serem fixados em Assembleia Geral dos condomínios ou pela comissão de representantes.

2) Quaisquer pagamento feito pelo CONDOMINIO para fins deste documento serão arrecadados através de estabelecimento bancário em nome de CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE CARLO, em conta corrente movimentada pela INCORPORADORA, e de cuja movimentação será dado conhecimento, a Comissão de Representantes.

E - DA REVISÃO DA ESTIMATIVA DO CUSTO

1) Trimestralmente, ou quando tornar necessário, passarão a vigorar as novas parcelas do condomínio, reajustadas com base nas revisões da estimativa inicial do custo da obra, feitas em comum entre a INCORPORADORA e a COMISSÃO DE REPRESENTANTES.

2) Referidas as parcelas, em função do bom andamento da obra e das eventuais alterações de seu curso orçamentário, poderão ser modificadas, tanto no que se refere ao valor, quanto ao número e sua distribuição no tempo.

3) Quando ocorrer revisão ou correção da estimativa do custo do empreendimento, ou ainda, alteração do esquema de contribuição, as mesmas serão comunicadas por escrito ao CONDOMINIO, na forma da Lei.

4) Gera de responsabilidade de todos os subscritores (CONDOMINOS) de unidades autônomas o pagamento integral, total e final do custo da obra, tanto os valores orçados, bem como qualquer diferença de custo afinal apurada, não tendo a INCORPORADORA, obrigação de financiar a obra por qualquer parcela ou valor, assim como não está obrigada a qualquer pagamento para o qual não exista disponibilidade na conta da obra.

F - PRAZO DE CONCLUSÃO

O prazo previsto para a entrega da obra, perfeitamente concluída e de 48 (quarenta e oito), a contar de fevereiro/72, ressalvados com tudo o atrasos decorrentes de forças maior e casos fortuitos, notadamente, chuvas prolongadas que obrigam a paralização das obras ou coloquem dificuldades a sua execução, greves, revoluções, epidemias, falta de material de construção, dificuldade na contratação de mão-de-obra, falta de transporte, imposição dos poderes públicos, embargos judiciais ou extrajudiciais, e especialmente a não aprovação pela Comissão dos Representantes dos reajustes das parcelas necessárias cronograma físico proposto, impontualidade dos participantes do empreendimento no atendimento das despesas e responsabilidades, de forma a impedir a execução do cronograma de obras.

G - POSSE DA UNIDADE

1) Após a conclusão, cumpridas todas as obrigações deste contrato, far-se-á a transferência da posse e a entrega das chaves das unidades aos respectivos proprietários.

2) Nenhuma unidade adquirida poderá ser ocupada antes do "habite-se" expedido pela Prefeitura Municipal e do integral pagamento de seu respectivo custo de construção.

H - DOS DANOS A TERCEIROS

A responsabilidade pelos danos que a obra vier a causar a terceiros serão de responsabilidade do CONDOMINIO RESIDENCIAL MONTE CARLO, ressalvados os casos de culpa exclusiva da INCORPORADORA, devidamente comprovada.

CAPITULO

"V"

DA ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO EMPREEDIMENTO

A - DA INCUMBENCIA DA INCORPORADORA E ADMINISTRADORA

Compete a INCORPORADORA, além das incumbências determinadas por lei, executar ou contratar a execução adequada dos serviços de contabilidade, supervisionar o arquivamento e guarda dos comprovantes de despesas e todos os demais documentos de interesse do condomínio; promover a arrecadação e cobrança de todos os valores devidos pelos condôminos destinados a construção; efetuar as compras de materiais conforme cronogramas previamente elaborados os quais deverão seguir as seguintes condições; a) qualificação e especificação dos materiais; b)

tomada de preços em pelo menos três fornecedores para a obtenção de melhores condições de compra; efetuar o pagamento de todos os compromissos devidos aos credores do empreendimento; assessorar a comissão de representantes, bem como todos os demais condôminos nos entendimentos junto a terceiros; prestar contas trimestralmente a comissão de representantes; proceder a revisão da estimativa do custo da obra, pelo menos semestralmente, em conjunto com a comissão de Representantes; promover a organização jurídica do condomínio; representar o condomínio durante a construção e até a obtenção do "habite-se" perante quaisquer repartições públicas, autárquicas e concessionárias de serviços públicos; contratar com companhia idônea, após ouvir a comissão de representantes, todos os seguros necessários para a obra; representar o condomínio perante o foro em geral, com poderes, "ad judicia", contratar advogados, diligenciar os pormenores da incorporação do edifício; abrir e movimentar contas bancárias em nome do condomínio; efetuar pagamento de contas em geral; e uma vez concluída a construção e obtidos os documentos necessários providenciar junto ao Cartório de Registros de Imóveis competente, os registros e averbações necessários à completa formalização do condomínio; contratar em nome do condomínio, profissional competente para a elaboração do documento legal do empreendimento e assessorar juridicamente o condomínio, enfim, praticar todos os atos ligados à gerência e organização do empreendimento.

B - DA INCUMBENCIA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Compete ao RESPONSÁVEL TÉCNICO, a execução dos seguintes serviços: coordenação e acompanhamento técnico durante a fase de elaboração dos projetos executivos de arquitetura, estrutura e de instalações hidráulicas, elétricas, e todos os demais necessários e indispensáveis à obra; acompanhamento dos projetos junto aos órgãos públicos competentes para a devida aprovação; providenciar junto às concessionárias de serviços públicos para a obtenção das ligações provisórias e definitivas de água, luz, esgoto, força e telefone; elaboração do planejamento de execução das obras; coordenação, fiscalização e orientação técnica de execução da obra; visitar periodicamente o canteiro de obras; efetuar a coordenação geral dos serviços objetivando melhores condições de prazo, custo, segurança e higiene para todas as etapas de construção; acompanhar diariamente as condições de estoques de materiais e suprimento; exercer a responsabilidade técnica pela execução da obra perante a Prefeitura Municipal e o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA); executar a recepção, verificação, guarda de materiais da obra e controle de qualidade; empreitar ou subempreitar, no todo ou em parte, os serviços de execução da obra, sendo que será de sua responsabilidade a contratação de firma ou pessoal idôneo, assim como o acompanhamento da execução dos serviços; bem como a elaboração das medições para pagamento das mesmas; fornecer ou contratar e fiscalizar mão de obra, especializada ou não, necessárias à

171
g

realização dos serviços no prazo previsto, bem como custo e qualidade, registrar a obra junto ao IAPAS para a posterior obtenção da C. N. D. necessária a concessão do "habite-se". efetuar o pagamento de toda mão de obra própria ou de terceiros contratados para a obra, bem como o pagamento de todos os encargos sociais e trabalhistas incidentes; adquirir em nome do condomínio ou fornecer os equipamentos e ferramentas de desgaste a curto prazo, tais como: pás, picaretas, enxadas, marretas, ponteiros, carrinho de mão, chibancas, etc.; adquirir em nome do condomínio ou fornecer todas as máquinas e equipamentos (betoneiras, quinchos, serra circular, vibradores com mangote, máquina de cortar ferro, furadeiras, guindastes, etc.) necessários a realização dos serviços, mediante aluguel próprio ou de terceiros a preços vigentes no mercado, qualificar e especificar os serviços, apresentar mensalmente balancetes especificando as despesas do mês acumulado, promovendo a comissão de representantes para a análise do custo da obra, obrigando-se ainda a respeitar as normas técnicas, legislação e regulamentos que regem a espécie, responsabilizando-se civilmente pela segurança e solidez da construção, na forma da lei.

C - DA REMUNERAÇÃO

Cabera a empresa TATUIENSE - EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA.. na qualidade de INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DA CONSTRUÇÃO a remuneração de 15 %, e ao Sr. EDUARDO GUIMARÃES, na qualidade de RESPONSÁVEL TÉCNICO, cabera a remuneração de 8% (oito por cento) %, sobre o custo global da obra, que será calculada e cobrada com base nos relatórios mensais do custo da obra, considerando-se, para tanto, em relação aos materiais, a sua entrada no canteiro de serviços ou o seu pagamento, qual antes ocorrer, e paga mensalmente.

D - DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES E SUAS ATRIBUIÇÕES

- 1) A Administração econômica financeira do empreendimento e a administração das obras da construção do edifício serão fiscalizadas por uma Comissão de representantes que será eleita pela maioria dos titulares de frações ideais que se reunirão em Assembleia Geral para tal fim, a ser convocada pela INCORPORADORA, através de carta ou aviso pela imprensa, a qual será composta de, no mínimo, três (3) membros efetivos.
- 2) A substituição dos efetivos pelos suplentes far-se-á em virtude de qualquer impedimento e independente de qualquer formalidade.
- 3) O mandato dos membros da Comissão de Representantes, que não serão remunerados, ira até a conclusão do edifício e o pagamento de todo o preço de custo global da obra pelos condôminos.
- 4) Perderá o mandato o membro da Comissão de Representantes que deixar de ser titular de unidade autônoma, ou que incorrer na falta prevista no artigo 63 da Lei 4.591/64, quando então deverá ser escolhido um substituto pela Assembleia Geral.

5) A Assembleia Geral, pela maioria absoluta dos titulares de unidades autônomas, poderá destituir qualquer membro da Comissão de Representantes.

6) Competirá a Comissão de Representantes exercer todas as atribuições que lhe são conferidas pela Lei 4.591/64, em especial o disposto no artigo 61, como segue:

- a) examinar os balancetes organizados pela INCORPORADORA, dos recebimentos e despesas do condomínio, aprova-los ou impugna-los, examinando a documentação respectiva;
- b) fiscalizar concorrências relativas às compras de materiais necessárias à obra ou os serviços a ela pertinentes;
- c) contratar em nome do condomínio com qualquer modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo INCORPORADORA, desde que não prejudiquem unidade de outro condomínio e não estejam tecnicamente em desacordo;
- d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;
- e) exercer as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção, e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

7) A Comissão de Representantes fica investida de poderes para, juntamente com a INCORPORADORA, visando à necessidade da obra, alterar esquema de contribuições dos condôminos quanto ao número, valor e distribuição das prestações, alterando neste caso, se necessário, o prazo de execução da obra. Terminando o edifício, antes da entrega das chaves das unidades à INCORPORADORA, fará o levantamento do custo final e global da obra, acertando-se a diferença que houver, entre este custo e o total das contribuições dos condôminos, para mais ou para menos, de forma que cada um pague efetivamente o custo de sua unidade autônoma, observando-se a proporção das quotas partes ideais que cada um possui no empreendimento.

CAPITULO "VI" DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A - DAS INFRAÇÕES

- 1) Não obstante a irrevogabilidade irretratabilidade adiante pactuada, rescindir-se-á o presente contrato, caso o CONDOMÍNIO deixe de efetuar os pagamentos das quantias de sua responsabilidade, nas datas dos respectivos vencimentos.
- 2) Pelos débitos do CONDOMÍNIO, por contribuições em atraso, respondem tanto seus direitos relativos às frações ideais do terreno, como a parte construída adicionada.
- 3) Sem prejuízo do disposto nas alíneas adiantes, se o CONDOMÍNIO atrasar-se no pagamento de qualquer parcela de sua responsabilidade, fixada no presente contrato ou pela Assembleia

Geral do Condomínio ou ainda pela Comissão de Representantes, ficará sujeito a multa de 10%, mais juros de mora de 1% ao mês sobre o débito em aberto, bem como correção monetária diária com base no índice oficial da época, ou na falta deste o I.G.P. da F.G.V.; e acrescidos esses que reverterão em favor do condomínio.

4) Na hipótese de ocorrer a inadimplência das obrigações por parte do CONDOMÍNIO, o mesmo estará sujeito a aplicação das disposições do artigo 63 e seus parágrafos da Lei 4.591/64, observadas as seguintes normas:

a) Se o CONDOMÍNIO deixar de pagar, nos prazos estabelecidos, três parcelas de sua responsabilidade, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, será intimado pela Comissão de Representantes ou pela INCORPORADORA, através de notificação judicial ou extrajudicial, para solver o débito em aberto no prazo de 10 (dez) dias. Desatendida a notificação, a Comissão de Representantes ou ainda a INCORPORADORA, no prazo de 180 dias em Leilão público anunciado na imprensa local, sendo o primeiro e segundo leilões num só edital, com o prazo mínimo de 30 (trinta) minutos de um para o outro, fará a cessão de direitos sobre a fração ideal do terreno e correspondente parte da construção.

b) Se o maior lance do primeiro leilão for inferior a importância já paga pelo CONDOMÍNIO inadimplente por conta dos encargos decorrentes deste contrato, será efetuado o segundo leilão, onde será aceito o maior lance oferecido, ainda que inferior aquele total.

c) Nos anúncios de leilão, deverá constar aviso aos demais condôminos para que se reúnam em Assembleia Geral, a fim de deliberarem por decisão unânime dos presentes, sobre o exercício do direito de preferência assegurado ao condomínio, para 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, adquirir os direitos do inadimplente, em igualdade de condições com terceiros.

d) Na hipótese da arrematação de direitos em leilão público, da quantia obtida serão deduzidos, além do débito principal, juros de mora, multa e correção monetária com base no índice oficial vigente na época, também as despesas, inclusive de anúncios e comissão de leiloeiro, bem como os honorários de advogado de 20% e mais 5% (cinco por cento) a título de comissão que reverterão em benefício do condomínio, entregando-se ao CONDOMÍNIO inadimplente o saldo eventualmente apurado.

e) Na hipótese do primeiro e do segundo leilão for negativo, não havendo portanto licitante, os direitos do CONDOMÍNIO inadimplente serão "adjudicados" pelo CONDOMÍNIO, sem qualquer obrigação de restituição ou indenização.

5) A Comissão de Representantes fica, desde já, investida de poderes para autorizar transação de qualquer CONDOMÍNIO INADIMPLENTE em favor do condomínio, desde que as circunstâncias de cada caso assim o aconselhem, devendo estabelecer as bases da

transação e fundamentar a sua decisão a qual devera constar da ata de reunião realizada para esse fim, podendo fixar preço, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, outorgar inissão de posse de imovel, transmitir dominio, direito e ação, responder pela evicção, receber citação, propor e variar as ações e também dos poderes "ad judicia", a serem estabelecidos a advogado.

B - DA CESSÃO DE DIREITOS

Podera o CONDOMINO ceder e transferir os direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, desde que esteja rigorosamente em dia com o cumprimento de suas obrigações e com a expressa anuencia da INCORPORADORA, pagando no ato de cessão de direitos uma taxa equivalente a 20 (vinte) U.P.F. (unidades padrão de financiamento), vigentes na epoca, a favor da mesma.

C - DA LAVRATURA DA ESCRITURA DEFINITIVA

A escritura publica de venda das fracções ideais objeto do presente instrumento somente sera outorgada ao CONDOMINO por ocasião da conclusão do edificio e averbação do "habite-se" junto ao Cartorio competente, ficando a criterio da INCORPORADORA a outorga antecipada da escritura, sendo que todas as despesas oriundas com a lavratura, registro ou averbações dessa transação correção por conta unica e exclusiva do CONDOMINO.

D - DOS IMPOSTOS E TAXAS

Todos os tributos e taxas que venham a incidir sobre as fracções ideais correspondentes ao coeficiente de proporcionalidade ora compromissadas, serão de exclusiva responsabilidade do CONDOMINO, a contar desta data, ainda que lancados em nome de terceiros.

E - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente compromisso de venda e compra e contrato de administração da construção esta ligado indissoluvelmente aos demais contratos avencados, não substituindo separadamente de qualquer deles, sendo o mesmo feito em carater irrevogavel e irretratavel, obrigando-se não so as partes contratantes, mas também seus herdeiros ou sucessores, a que titulo forem.

F - DO FORO

1) As partes elegem o foro da Comarca de Tatui, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer duvida oriunda do presente instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

2) Na hipotese de qualquer das partes contratantes ser obrigada a recorrer as vias judiciais ou extrajudiciais para compelir a outra ao cumprimento de suas obrigações, ficara a parte culpada obrigada ao pagamento dos honorarios advocaticios, desde ja estabelecidos em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa ou da condenação, qual se mostrar mais elevado.

3) Fica o Sr. Oficial do Cartorio de Registro de Imoveis competente expressamente autorizado a proceder todas as averbações e registros que se fizerem necessarias a completa regularização formal do presente instrumento, obdecidas as formalidades da Lei 6.015/73.

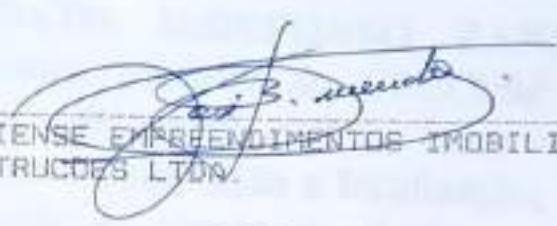
6 - DA REPRESENTAÇÃO DOS CONDOMINOS

Para todos os efeitos de direito e mais os atos de providencias a serem praticados, o CONDOMINO nomeia e constitui sua procuradora e legitima representante, para os atos derivados deste contrato, e INCORPORADORA, ja qualificada, as quais conferem solidariamente com os demais condominos e com a clausula de irrevogabilidade e irretratabilidade, amplos e gerais poderes para bem dirigir e administrar o empreendimento, representar o Condominio ou individualmente o CONDOMINO nas repartições publicas, federais, estaduais ou municipais, assumir obrigações, estipular, concordar e discutir preços, clausulas e condições, empreitar servicos de qualquer natureza, contratar pessoal especializado, enfim praticar todos os atos necessarios para a boa execução do empreendimento ate o seu termino, onde, quando e como se fizer necessario.

[Handwritten signature]

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, para um só fim e efeito, assinando também duas testemunhas que a tudo assistiram.

Tatui, 03 de janeiro de 1992


TATUIENSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
CONSTRUCOES LTDA.


ENG. EDUARDO GUIMARÃES

CONDOMINO: ANTONIO ALBERTO DE CASTRO FILHO

TESTEMUNHAS

1 Marcelo Vieira de Campos

2 _____