

## DECLARAÇÃO

ALEXANDRE COSTA PASSOS

CPF/MF: 031.303.837-60

Pelo presente instrumento, o **COMPRADOR** em epígrafe declara que:

- a) Nesta data firmou com **PREMIUM TAMBORÉ EMPREENDIMENTOS LTDA.**, doravante denominada **INCORPORADORA**, Compromisso de Venda e Compra tendo por objeto a aquisição do domínio útil da **UNIDADE AUTÔNOMA Nº 133 D (CENTO E TRINTA E TRÊS D) - do BLOCO D (EDIFÍCIO DIAMANTE) do CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ;**
- b) Foi alertado de que a **INCORPORADORA** se reserva o direito de não aceitar a venda, tornando sem efeito toda a negociação feita com relação ao imóvel em aquisição se:
- O **COMPRADOR** apresentar protestos ou distribuições forenses, tanto na pessoa física, dele ou do cônjuge, quanto das empresas em que participem.
  - O **COMPRADOR** não apresente rendimentos, comprovados ou não, compatíveis com o compromisso que está assumindo. Para tanto a **INCORPORADORA** poderá, a seu exclusivo critério, **solicitar documentos que comprovem os rendimentos declarados na ficha cadastral.**
- c) Foi-lhe dada oportunidade de ler o contrato, estando ciente e de acordo com as condições estipuladas;
- d) Concorde que, em caso de defeitos construtivos de responsabilidade da **INCORPORADORA**, esta terá um prazo de 15 (quinze) dias úteis para iniciar os reparos e até 180 (cento e oitenta) dias úteis para saná-los, contados da data em que ficar comprovada a responsabilidade desta;
- e) Está ciente de que a escritura definitiva só lhe será outorgada, após o pagamento do preço total ajustado, **DESDE QUE OBTIDA A CERTIDÃO DE AUTORIZAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA A SER EXPEDIDA PELA SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO** ou a qualquer momento, quando o imóvel, ou, se não concluído, a fração ideal e futuras acessões e benfeitorias, serão dados em alienação fiduciária em garantia do saldo do preço, se houver, devido à **INCORPORADORA**. Assume o **COMPRADOR** a responsabilidade exclusiva de, a tempo e hora, quitar ou complementar a cota parte que couber à unidade adquirida no rateio das despesas de condomínio, mesmo antes da formalização da vida condominial, a partir do momento em que o Edifício estiver concluído. **O COMPRADOR tem plena ciência, ainda, que a Certidão de Autorização de Transferência, a ser expedida pelo Serviço do Patrimônio da União, é documento necessário à outorga da escritura definitiva, ficando ajustado entre as partes, que a mencionada Certidão de Autorização de Transferência deverá ser obtida por conta, risco e responsabilidade exclusiva dele COMPRADOR, o qual declara estar ciente, também, dos trâmites necessários à obtenção de dito documento, motivo pelo qual não poderá ele alegar como causa de rescisão do presente, não pagamento dos valores pactuados no Compromisso de Venda e Compra, ou diminuição do preço contratado, qualquer impedimento futuro que eventualmente possa surgir, posto que o valor de venda aqui pactuado, foi ajustado levando-se em conta a referida obrigação, que neste ato é assumida pelo COMPRADOR.**

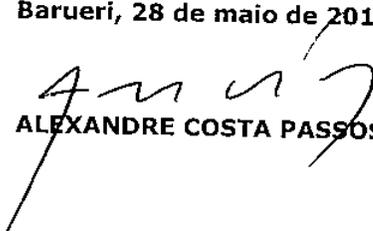
- f) **ESTÁ CIENTE, DESDE JÁ, QUE NOS CONTRATOS POR PRAZO IGUAL OU SUPERIOR A 36 (TRINTA E SEIS) MESES, OS REAJUSTES SERÃO MENSAIS.**
- g) Obriga-se a comunicar à **INCORPORADORA**, mediante carta protocolizada, qualquer mudança de endereço residencial ou comercial, sob pena de, não o fazendo, serem consideradas válidas quaisquer comunicações, cartas, avisos, correspondências, interpelações, notificações e citações enviadas para o endereço constante no contrato.
- h) Declara, também, o **COMPRADOR**, que:
- Tem conhecimento de que o empreendimento será entregue em três Fases: Sendo a 1ª Fase até 31/10/2011, constituída dos Blocos A e B (Edifícios Ametista e Berilo) mais a portaria central e clube. A 2ª Fase até 31/10/2012 será constituída do Bloco C (Edifício Coral). A 3ª Fase até 31/10/2013 e será constituída dos Blocos D e E (Edifícios Diamante e Esmeralda); mais a parte faltante da área de lazer e garagens conforme demarcado no Anexo 2 – Implantação.
  - Tem ciência dos limites aproximados da reserva ambiental e das áreas vizinhas a serem urbanizadas, conforme Anexo 4 – CROQUI ILUSTRATIVO DE DIVISAS DA RESERVA AMBIENTAL.
  - o **COMPRADOR** no ato da celebração do Compromisso de Venda e Compra acima referido, tendo por objeto a aquisição do domínio útil da **UNIDADE AUTÔNOMA Nº 133 D (CENTO E TRINTA E TRÊS D) - do BLOCO D (EDIFÍCIO DIAMANTE)** do **CONOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ**, outorga procuração à **INCORPORADORA**, contendo os poderes indicados no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra.
- i) Está o **COMPRADOR** ciente ainda que, com relação ao apartamento decorado do Estande de vendas:
- A **INCORPORADORA** fez a decoração do apartamento como sugestão de ocupação, utilizando recursos de pintura e aplicação de molduras nos pisos e paredes e que esses recursos e molduras não fazem parte do fornecimento da **INCORPORADORA**.
  - Para facilidade de circulação foram retiradas as portas internas do apartamento e que as portas e batentes serão entregues em madeira encerada ou envernizada.
  - Os pisos da sala de jantar, sala de estar, lavabo, multiuso, circulação interna, dormitórios e suíte, não fazem parte do fornecimento da **INCORPORADORA**, quando da entrega do apartamento. Os pisos serão em cimentado liso para receber estes acabamentos, conforme consta no Memorial Descritivo.
  - Todos os móveis, quadros, armários, tampas de bacias sanitárias, boxes em vidro temperado, eletrodomésticos, tapetes, vasos, espelhos, enfeites, molduras de gesso nas salas, dormitórios, corredores e multiuso; portas de correr, aquecedor a gás de água etc. são elementos da decoração, não fazendo parte integrante do apartamento, quando da sua entrega.

*OK*



- j) Por fim, esclarecemos que o paisagismo exposto nas ilustrações, maquetes e quaisquer outros elementos de divulgação e marketing são meramente ilustrações artísticas e não representam, necessariamente, o projeto definitivo a ser implantado. Assim, as espécies vegetais a serem plantadas poderão ser diferentes das expostas nos diversos elementos de publicidade, assim como estarão em estágio inicial de desenvolvimento podendo, portanto, apresentar também portes, densidades e aparências diversas, mas, seguindo sempre o projeto de paisagismo que for contratado pela Incorporadora.

**Barueri, 28 de maio de 2010**

  
**ALEXANDRE COSTA PASSOS**

*eli*



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA

**CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ**  
Estrada 25, nº. 1973  
Bairro de Tamboré – Santana de Parnaíba - SP

**Edifício: "DIAMANTE"**  
**Bloco: "D"**  
**Unidade: "133 D (CENTO E TRINTA E TRÊS D)"**  
**Vagas: 03 (TRÊS) ,SENDO 01 (UMA) LIVRE E 02 (DUAS) SUCESSIVAS, TODAS INDETERMINADAS**  
**Entrega: ATÉ 31 DE OUTUBRO DE 2013**

São partes neste instrumento:

**I.** Na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA E INCORPORADORA**, doravante designada **Incorporadora**:

**PREMIUM TAMBORÉ EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade desta Capital, do Estado de São Paulo, no Bairro da Lapa, na Rua Afonso Sardinha, nº. 95, sala 104 B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 09.127.238/0001-57, a qual, por sua vez é representada legalmente neste ato, por **MAURO SANTI**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº. 15.127.256-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº. 017.411.658-65.

**II.** Na qualidade de **PROMITENTE COMPRADOR**, doravante designado **COMPRADOR**:

**ALEXANDRE COSTA PASSOS**, brasileiro, administrador de empresas, solteiro e maior conforme declarou, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.303.837-60, portador da identidade nº 09577437-8, emitida pela IFP, residente e domiciliado à Rua Itapecuru nº 515 apto 903, no Bairro de Alphaville - CEP 06454-080, na Cidade de Barueri - São Paulo, telefone celular nº 7883-6863 e telefone residencial nº 4191-5574. e com endereço comercial à Rua Ari Aps nº 80, no Bairro de Jardim Bonfigliolo - CEP 05594-010, na Cidade de São Paulo - São Paulo, telefone comercial nº 3732-6626 e e-mail comercial: [acpassos@gateway-security.com.br](mailto:acpassos@gateway-security.com.br)

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes acima nomeadas e qualificadas têm, certo e contratado, o presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, mediante as cláusulas e condições que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

**I.** A **Incorporadora** é senhora e legítima proprietária do domínio útil do imóvel descrito na matrícula nº. 136.672, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, com a área de 23.298,07 metros quadrados, de frente para Estrada 25, próximo ao nº 5.001 da Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, atualmente cadastrado

*cul*



pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba através da inscrição cadastral nº 24452.51.04.2531.00.000.

- II. No imóvel supra descrito será promovida a execução de um empreendimento imobiliário, com as seguintes características:

“Um conjunto residencial denominado **CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ**, composto por 5 (cinco) blocos: **Bloco “A” (“Edifício Ametista”); Bloco “B” (“Edifício Berilo”); Bloco “C” (“Edifício Coral”); Bloco “D” (“Edifício Diamante”); e, Bloco “E” (“Edifício Esmeralda”)**, na totalidade do terreno antes descrito, com observância do projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba através do Alvará de Construção de Edificação Nova nº. **1190/07**, publicado em 06 de março de 2008, expedido pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado; e, sua implantação dispensada pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais através da Dispensa de Análise - Expediente GRAPROHAB nº. 0778/07, expedido pelo referido órgão em 28 de outubro de 2007, sendo que o Memorial de Incorporação foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP, com a discriminação das unidades, **sob o nº. R. 03 na matrícula nº. 136.672 em 04/07/08”**.

- III. A construção do **CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ** será realizada, sob a responsabilidade da **VENDEDORA/INCORPORADORA**, na forma da Lei nº. 4.591/64, pela própria **INCORPORADORA** ou, se necessário for, por outra empresa do ramo que venha a ser contratada ou sub-contratada pela **INCORPORADORA**.
- IV. As partes declaram e concordam integralmente que as áreas comuns e privativas da Torre C poderão ser alteradas totalmente em função de questões mercadológicas, hipótese em que a **INCORPORADORA** fará aprovar em todos os Órgãos Públicos competentes um Projeto Modificativo do empreendimento, contemplando a nova reconfiguração da referida Torre.
- V. Em função das alterações acima indicadas, ainda em fase de concepção e estudo, a unidade autônoma aqui objetivada terá suas áreas comuns e fração ideal alteradas, permanecendo, contudo, inalterada a sua área privativa aqui indicada.
- VI. ANEXOS:
- a) ANEXO 1 – Ficha Técnica.
  - b) ANEXO 2 – Implantação e croqui ilustrativo da Avenida de acesso ao Empreendimento.
  - c) ANEXO 3 – Memorial Descritivo.
  - d) ANEXO 4 – Croqui da Reserva Ambiental.

## CLÁUSULA SEGUNDA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

**2.1)** Por este instrumento e na melhor forma de direito, a **Incorporadora** promete vender e transferir ao **COMPRADOR**, que dela se obriga a adquirir, para entrega futura, pronto e acabado, pelo preço, forma e condições constantes deste instrumento, o domínio útil do **APARTAMENTO nº. 133 D (CENTO E TRINTA E TRÊS D)**, a

OK



ser localizado no 13º andar do BLOCO "D", também denominado Edifício "DIAMANTE" do CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ, com a área privativa coberta edificada de 172,700 m<sup>2</sup>, a área comum coberta e descoberta de 179,99 m<sup>2</sup>, nela incluído o direito de uso de 03 (TRÊS) vagas de garagem, SENDO 01 (UMA) LIVRE E 02 (DUAS) SUCESSIVAS, TODAS INDETERMINADAS, com auxílio de manobristas/garagistas e, a área total de 352,690 m<sup>2</sup>, correspondendo a ele a fração ideal de 0,003848 nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio e de 0,003848 de fração ideal de terreno.

### CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO, REAJUSTE E INADIMPLEMENTO

3.1) O preço total pactuado para a compra e venda ora compromissada, é o de R\$ 682.714,37 (seiscentos e oitenta e dois mil, setecentos e quatorze reais e trinta e sete centavos), válido para o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, preço esse que é assim dividido, face ao que dispõe o artigo 41 da Lei 4.591/64: I) - R\$ 83.241,87 (oitenta e três mil, duzentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos) para a venda da fração ideal do terreno; e, II) - R\$ 599.472,50 (quinhentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta centavos) para a venda das acessões que constituirão o apartamento.

Tendo em vista que o COMPRADOR optou por pagar, parceladamente, o preço acima indicado, fica o mesmo sujeito a **atualização monetária** adiante pactuada.

3.1.1) O preço a prazo será parcelado da seguinte forma:

A) A entrada é de R\$ 9.597,10 (nove mil, quinhentos e noventa e sete reais e dez centavos), a ser paga da seguinte forma:

R\$ 3.199,03 (três mil, cento e noventa e nove reais e três centavos) através de uma única parcela, com vencimento no dia 28 de maio de 2010, sem juros e sem reajustes, desde que paga até a data do vencimento.

R\$ 3.199,03 (três mil, cento e noventa e nove reais e três centavos) através de uma única parcela, com vencimento no dia 28 de junho de 2010, sem juros e sem reajustes, desde que paga até a data do vencimento.

R\$ 3.199,04 (três mil, cento e noventa e nove reais e quatro centavos) através de uma única parcela, com vencimento no dia 28 de julho de 2010, sem juros e sem reajustes, desde que paga até a data do vencimento.

B) O Saldo do preço, no montante de R\$ 673.117,27 (seiscentos e setenta e três mil, cento e dezessete reais e vinte e sete centavos), será pago nas condições abaixo:

R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) que deverão ser pagos através de 38 (trinta e oito) parcelas iguais, mensais, consecutivas, sem juros e reajustáveis, cada qual no valor de R\$ 2.500,00 (dois mil, quinhentos reais) vencendo-se a primeira no dia 01 de setembro de 2010 e, as demais, em igual dia dos meses subseqüentes, até final liquidação;

R\$ 26.910,00 (vinte e seis mil, novecentos e dez reais) que deverão ser pagos através de 3 (três) parcelas iguais, anuais, consecutivas, sem juros e reajustáveis, cada qual no valor de R\$ 8.970,00 (oito mil, novecentos e setenta reais) vencendo-se a primeira no dia 01



de dezembro de 2010 e, as demais, em igual dia dos anos subseqüentes, até final liquidação;

**R\$ 97.328,27** (noventa e sete mil, trezentos e vinte e oito reais e vinte e sete centavos) que deverão ser pagos através de **1 (uma)** única parcela, sem juros e reajustável, vencendo-se no dia **01 de abril de 2013** ✓

**R\$ 453.879,00** (quatrocentos e cinquenta e três mil, oitocentos e setenta e nove reais) que deverão ser pagos através de **1 (uma)** única parcela, sem juros e reajustável, vencendo-se no dia **01 de outubro de 2013** ✓

O valor da parcela acima poderá ser financiado diretamente com a Incorporadora da seguinte forma: **R\$ 762.240,00** (setecentos e sessenta e dois mil, duzentos e quarenta reais) que deverão ser pagos através de **120 (cento e vinte)** parcelas iguais, mensais, consecutivas e reajustáveis, cada qual no valor de **R\$ 6.352,00** (seis mil, trezentos e cinquenta e dois reais) vencendo-se a primeira no dia **01 de novembro de 2013** e, as demais, em igual dia dos meses subseqüentes, até final liquidação. Essas parcelas já estão acrescidas de juros de 12 % ao ano, calculados pela Tabela Price.

**3.1.2)** A quitação da entrada se dará com a respectiva compensação dos cheques emitidos, ficando estabelecido que, no caso de não compensação dos mesmos, o presente contrato não surtirá qualquer efeito entre as partes e será considerado rescindido de pleno direito.

**3.1.3)** Todas as prestações do saldo do preço, constante da alínea 'B' do item 3.1.1, acima, serão **atualizadas monetariamente**, na forma estipulada no presente contrato, com o que concorda e reconhece expressamente o **COMPRADOR**.

**3.2)** Todas as prestações do saldo do preço, constante da alínea 'B' do item 3.1.1, acima, **atualizadas monetariamente**, serão pagas contra recibos da **INCORPORADORA**, na sede desta, através de moeda corrente do País ou de cheque pagável nesta praça, com poder liberatório imediato. Os pagamentos, a critério da **INCORPORADORA**, poderão ser feitos: **a)** nos escritórios da **INCORPORADORA**, ou em outro local que esta venha a designar; **b)** até os vencimentos, em banco que tenha agência na praça em que se localizam os escritórios da **INCORPORADORA**, hipótese em que o **COMPRADOR** receberá aviso de cobrança confiado a instituição bancária.

**3.2.1)** Fica ajustado que o não recebimento do boleto bancário para pagamento da parcela do preço não isenta o **COMPRADOR** de efetuar o pagamento da parcela na data do seu vencimento. No caso de não recebimento do boleto bancário e/ou no caso de vencimento, obriga-se o **COMPRADOR** a comparecer no escritório da **INCORPORADORA** a fim de efetuar o pagamento da parcela, sendo que qualquer depósito não terá efeito liberatório e poderá ser desconsiderado pela **INCORPORADORA**, se não autorizado por esta.

**3.3)** Os valores das parcelas do preço ajustado, **atualizados monetariamente**, serão comunicados ao **COMPRADOR**, seja através de informação obtida pelo **COMPRADOR** no endereço da **INCORPORADORA**, seja através de avisos a serem remetidos para o seu endereço - constante deste instrumento - por via postal simples, ficando facultado ao **COMPRADOR** alterar esse endereço, desde que o faça por escrito, e com a devida antecedência em relação a data de vencimento da parcela mais próxima, a competente comunicação à **INCORPORADORA**.

all



**3.4)** De acordo com o disposto no artigo 133 do Código Civil, convencionam os contratantes que os prazos de pagamento de qualquer das prestações do saldo do preço são estabelecidos a favor da **INCORPORADORA**. **A antecipação, total ou parcial, do pagamento das parcelas do saldo do preço - sempre tendo em vista resguardar o equilíbrio contratual - importará na atualização monetária das prestações até o efetivo pagamento.** No caso de antecipação de pagamentos, estes só poderão ocorrer desde que o **COMPRADOR** esteja em dia com o pagamento das prestações. A critério da **INCORPORADORA**, a liquidação antecipada dar-se-á em ordem cronológica ou inversa dos respectivos vencimentos, devendo o montante pago ser integralmente reajustado até a data de seu efetivo pagamento. Fica claro que as disposições sobre reajustes, não serão afetadas ainda que, em decorrência das antecipações, o prazo final acabe por ficar reduzido em relação ao primitivamente pactuado.

**3.4.1)** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado da dívida, previstas neste contrato, **fica vedado ao COMPRADOR promover por qualquer meio, o pagamento de uma ou mais prestações do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.** Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos de obrigações de pagamento, fica assegurado à **INCORPORADORA** o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique concomitantemente o pagamento das demais.

**3.5) Todas as parcelas do saldo do preço, relacionadas na alínea 'B' do item 3.1.1, acima, serão reajustadas (mensalmente) da seguinte forma:**

**3.5.1)** As parcelas com vencimento **até o dia 31 outubro de 2013, inclusive**, data esta prevista para a entrega das chaves dessa unidade, terão os seus valores **mensalmente** reajustados, desde o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, até a data do seu efetivo pagamento, se anterior a 31 de outubro de 2013, de acordo com o **Índice Setorial do Custo da Construção Civil** (Custo Unitário Básico - CUB - SINDUSCON - SP), publicado no jornal "Estado de São Paulo" ou "Folha de São Paulo", **ou seus substitutos**, tomando-se por base a variação percentual entre o índice do mês anterior ao de assinatura deste contrato e o índice do mês anterior ao do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = Po \times (I / Io), \text{ onde:}$$

**P** = Valor atualizado da parcela.

**Po** = Valor da parcela no 1º dia do mês de assinatura deste contrato.

**I** = Índice CUB do mês anterior ao mês de vencimento da parcela atualizada.

**Io** = Índice CUB do mês anterior ao da assinatura deste contrato

**3.5.2)** As parcelas com vencimento **a partir do dia 31 de outubro de 2013**, data esta prevista para a entrega das chaves dessa unidade, terão os seus valores **mensalmente** reajustados, desde o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato até o dia 31 de outubro de 2013, de acordo com o **Índice Setorial do Custo da Construção Civil** (Custo Unitário Básico - CUB - SINDUSCON - SP), publicado no jornal "Estado de São Paulo" ou "Folha de São Paulo", **ou seus substitutos; e, a partir dessa entrega, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com Índice Geral de Preços do Mercado, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), ou seus substitutos**, tomando-se por base a variação percentual entre o índice do mês de outubro de 2013 e o índice do mês anterior ao do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = Po \times (I / Io) \times (I2 / I2o), \text{ onde:}$$



**P** = Valor atualizado da parcela.  
**Po** = Valor da parcela no 1º dia do mês de assinatura deste contrato.  
**I** = Índice CUB do mês de outubro de 2013.  
**Io** = Índice CUB do mês anterior ao da assinatura deste contrato  
**I2** = Índice IGP-M do mês anterior ao mês de vencimento da parcela atualizada.  
**I2o** = Índice IGP-M do mês de outubro de 2013

**3.5.2.1) Sem prejuízo dos encargos derivados da mora, as parcelas cujos vencimentos ocorrerem até o dia 31 de outubro de 2013, data prevista para a entrega das chaves dessa unidade, e não forem pagas até esta data, após serem corrigidas monetariamente pelo o Índice Setorial do Custo da Construção Civil (Custo Unitário Básico - CUB - SINDUSCON - SP), publicado no jornal "Estado de São Paulo" ou "Folha de São Paulo", ou seus substitutos, até o dia 31 de outubro de 2013, passarão a ser reajustadas, a partir desta data, mensalmente segundo a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se por base a variação percentual entre o índice do mês de outubro de 2013 e o índice do mês anterior ao do efetivo pagamento, de acordo com a seguinte fórmula:**

$$P = Po \times (I / Io) \times (I2 / I2o), \text{ onde:}$$

**P** = Valor atualizado da parcela.  
**Po** = Valor da parcela no 1º dia do mês de assinatura deste contrato.  
**I** = Índice CUB do mês de outubro de 2013.  
**Io** = Índice CUB do mês anterior ao da assinatura deste contrato  
**I2** = Índice IGP-M do mês anterior ao mês de vencimento da parcela atualizada.  
**I2o** = Índice IGP-M do mês de outubro de 2013.

**3.6)** Na hipótese de ainda não ter sido divulgado o índice que deverá ser utilizado para reajuste, quando do vencimento da prestação, será utilizada a última variação do índice até então divulgada, para o reajuste da prestação. Efetuado o pagamento, e uma vez conhecida a variação, no mês seguinte, será feito o acerto de contas.

**3.7)** Havendo controvérsia quanto aos critérios de reajuste, o **COMPRADOR** deverá, até a data do respectivo vencimento, fundamentar, por escrito, a sua discordância. O **COMPRADOR**, entretanto, efetuará, no tempo e modo contratados, o pagamento do montante da atualização que não estiver sob controvérsias juntamente com a parcela correspondente, sob pena de, em não o fazendo, caracterizar-se sua mora.

**3.8)** As partes entendem que o reajuste do valor das parcelas e o acerto de contas encerra ato jurídico perfeito, acabado e consumado, sendo sempre devido, mesmo na hipótese de congelamento oficial de preços, já que os contratantes pretendem que o valor total inicial do negócio acompanhe sempre o aumento do custo de vida (a inflação), daí porque caso os reajustes não possam ser efetivados pelos índices eleitos, por quaisquer motivos, em virtude de seu valor vir a ser, total ou parcialmente, congelado, suprimido, ou, ainda, manipulado, de modo que não mais represente o aumento do custo de vida (a inflação), ou tenha, ou venha a ter a sua utilização impedida, os reajustes ora contratados, mesmo assim, serão cabíveis e exigíveis, sendo, nessa hipótese, calculados de acordo com a variação do **Índice de Preços ao Consumidor, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE/USP)**, ou pelo **Índice Nacional da Construção Civil, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV)**, nessa ordem, tomando-se como data base o mês em que ocorrer qualquer dos fenômenos acima indicados.

cl

**3.9) O atraso no pagamento de qualquer das prestações do saldo do preço, sujeitará o COMPRADOR ao pagamento de:**

- a) juros de mora à razão de 0,034% (zero vírgula zero trinta e quatro por cento) ao dia; e
- b) multa convencional de 2% (dois por cento) do valor da dívida vencida e não paga.

**3.9.1) Os encargos acima especificados incidirão sobre os valores das prestações em atraso, atualizados monetariamente desde a data dos seus vencimentos, até o dia dos seus efetivos pagamentos, de acordo com os mesmos índices indicados acima. A correção monetária será diária, mediante a proporcionalização do último índice ou variação conhecidos, até que seja divulgado o índice ou variação do indexador, quando será integral, e, assim, sucessivamente, até o acerto de contas.**

**3.10) O COMPRADOR** arcará integralmente com as despesas de notificação e cobrança, quando for o caso, bem como honorários advocatícios se, para o recebimento, a **INCORPORADORA** vier a se socorrer de advogados, sendo tais honorários devidos à razão de 10 (dez por cento), em fase administrativa e, em fase judicial, o que vier a ser arbitrado pelo juízo.

**3.11) Ocorrendo a hipótese de pagamento não integral de uma parcela, os valores pagos destinar-se-ão, nesta ordem, primeiro à quitação da multa, segundo dos juros, após a correção monetária e, por fim, o principal a que se referem.**

**3.12) Qualquer recebimento, mesmo que não haja ressalva explícita, não quitará nem presumirá a quitação de parcelas anteriores, nem diferenças de valores, a qualquer título, que venham a ser apuradas.**

**3.13) Fica convencionado entre os contratantes que, incidindo em mora o COMPRADOR, a INCORPORADORA** poderá adotar uma das seguintes providências, por ocasião da execução das consequências da mora:

- I) considerar, para fins de cobrança, vencido antecipadamente todo o saldo do preço reajustado em aberto, sobre ele incidindo multa compensatória irredutível de 2% (dois por cento), e promover a cobrança da dívida então vencida e não paga pelo processo de execução previsto na legislação em vigor; ou
- II) considerar rescindido o compromisso de venda e compra assumido neste instrumento, e promover a rescisão do presente contrato, não obstante o seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade.

**3.14) Caso o COMPRADOR esteja em atraso com 3 (três) ou mais prestações e, devidamente notificado, não tenha purgado a mora em 10 (dez) dias, nos termos da Lei nº. 4.591/64 (Lei de Incorporações Imobiliárias), a INCORPORADORA** poderá deixar de exercer qualquer das medidas acima previstas e promover o leilão dos direitos da promessa de compra e venda aqui pactuada.

**3.14.1) O leilão** acima mencionado será realizado no dia e na hora constantes de anúncio, que será publicado em jornal de grande circulação desta cidade e da Cidade de São Paulo, se lá o COMPRADOR residir, por 02 (duas) vezes, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data prevista para a sua realização.

OK

**3.14.2)** Caso o maior lance oferecido seja inferior ao montante equivalente à soma: **(a)** do desembolso já efetuado pelo **COMPRADOR**, **(b)** das despesas incorridas para a realização do procedimento ora tratado, **(c)** dos débitos do **COMPRADOR**, incluindo-se neles juros, mora, multa, honorários advocatícios, tributos, contribuições ou taxas incidentes sobre o imóvel, parcela condominial, e **(d)** da comissão do leiloeiro; será realizada a segunda praça, sendo aceito o maior lance apurado, ainda que inferior ao montante retro mencionado.

**3.14.3)** A segunda praça, caso seja necessário, será realizada 1 (uma) hora após a realização da primeira, sendo desnecessária a republicação de qualquer anúncio.

**3.14.4)** Os casos omissos serão dirimidos à luz do que dispõem as Leis 4.591/64 e 4.864/65, das quais o **COMPRADOR** declara ter sido cientificado e ter conhecimento.

**3.15) Do valor apurado com a venda serão deduzidas:**

- a) as quantias devidas pelo **COMPRADOR**, com os seus encargos contratualmente previstos;
- b) 10(dez por cento) do valor total das prestações pagas, à título de despesas administrativas, atualizadas monetariamente de acordo com o índice e critério constantes deste instrumento;
- c) juros moratórios relativos a prestações pagas em atraso;
- d) Imposto Territorial Urbano - IPTU, tarifas vinculadas à unidade ora compromissada e contribuições condominiais, tributos suportados pela **INCORPORADORA**, desde que por ela irrecuperáveis, também atualizados monetariamente de acordo com o índice e critério constantes deste instrumento;
- e) corretagem; e
- f) a comissão do leiloeiro, no valor equivalente a 5 (cinco por cento) do valor da arrematação, ou da adjudicação.

**3.15.1)** O saldo, se houver, será devolvido ao **COMPRADOR**.

**3.16)** Para os fins aqui previstos, fica a **INCORPORADORA** investida do mandato irrevogável a que se refere o parágrafo 5º, do artigo 63, da Lei 4.591/64, cujos poderes, lá discriminados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

**3.17)** Ocorrendo o leilão supra referenciado, o arrematante sub-rogar-se-á em todos os direitos e obrigações decorrentes do presente contrato.

**3.18)** As partes, expressamente, declaram que a obrigação de pagar assumida pelo **COMPRADOR** neste instrumento, encerra dívida líquida, certa e exigível, constituindo-se, por isso mesmo, o presente contrato, título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II, do artigo 585, do Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA QUARTA – DA POSSIBILIDADE DE EXIGÊNCIA PELA INCORPORADORA QUE O COMPRADOR DÊ O IMÓVEL EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**4.1)** Fica o **COMPRADOR** ciente que a **INCORPORADORA**, a qualquer tempo, poderá exigir, que o **COMPRADOR** dê o imóvel aqui objetivado em alienação fiduciária, nos exatos e precisos termos da Lei nº 9.514/97, em garantia do saldo devedor, apurado até a data da oferta. Assim sendo, deverá o **COMPRADOR** apresentar à **INCORPORADORA** ou a quem esta indicar, no prazo de 10 (dez) dias a contar

*ok*



da data da solicitação, toda a documentação exigida pelo respectivo Agente Financeiro, sob pena de ser proposta execução de obrigação de fazer e aplicação de preceito cominatório, correspondente à multa diária de 0,1% do valor atualizado do imóvel, além de responder por todos e quaisquer prejuízos derivados.

**4.1.1) Fica o COMPRADOR ciente, ainda, que a INCORPORADORA poderá emitir Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), assim como a instituição financeira, junto à qual venha ela a ser negociada, poderá desejar emitir Letra de Crédito Imobiliário (LCI), nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, obrigando-se ele, COMPRADOR, a assinar todos os documentos que se fizerem necessários à emissão desses títulos, inclusive a escritura de compra e venda com alienação fiduciária e/ou hipoteca a favor da credora, caso essa venha a ser necessária, ou exigida, por ela a fim de negociar com as CCIs com a INCORPORADORA, ou as LCIs emitidas pela instituição financeira.**

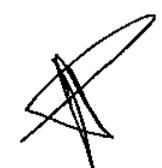
**4.2) Fica estabelecido entre as partes que a INCORPORADORA poderá ceder a terceiros seu crédito com o COMPRADOR, ou, de qualquer forma, negociar os recebíveis, com o que desde já concorda, aplicando-se, em tal hipótese, os dispositivos da Lei 9.514/1997, a qual o COMPRADOR declara ter sido cientificado e ter conhecimento.**

#### **CLÁUSULA QUINTA - ESTIPULAÇÕES RELATIVAS À OBRIGAÇÃO DA INCORPORADORA QUANTO À ENTREGA DO IMÓVEL**

**5.1) RESPONSABILIDADE PELA EXECUÇÃO DA UNIDADE** - As acessões levantadas no terreno mencionado na Cláusula primeira deste Contrato acederão a este, automaticamente, na medida em que forem sendo construídas, e as frações do terreno constituirão, com as acessões, o **apartamento** que, depois de acabado, considerar-se-á unidade autônoma.

**5.1.1) A construção do CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ** será realizada em fases, sob a responsabilidade da **INCORPORADORA**, para posterior entrega das unidades que o compõem, prontas e acabadas, aos respectivos adquirentes, que não têm qualquer relação contratual de construção. Consoante já consta deste contrato, a execução da obra será realizada conforme as plantas e especificações já entregues ao **COMPRADOR**, as quais são partes integrantes do Memorial de Incorporação, mencionado neste contrato, documentos esses que ficam fazendo parte integrante e complementar deste contrato, como se aqui estivessem integralmente transcritos, salvo as modificações que venham a ser introduzidas em virtude de imposição de normas técnicas usualmente adotadas na execução de obras, por determinação ou exigência dos órgãos da administração direta ou indireta, federal, estadual, municipal, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, as quais não darão às partes o direito de pleitear qualquer compensação, sempre que tais modificações impositivas não desfigurem a essência da unidade e do empreendimento objeto deste contrato.

**5.1.2) Além do disposto no item acima e considerando a característica de venda do negócio ajustado neste instrumento, fica estipulado que as diferenças de metragens que, porventura, ocorrerem na construção das áreas comuns ou nas de utilização privativas de até 2 (dois por cento) nas medidas lineares e de até 4 (quatro por cento) das áreas constantes do projeto aprovado, não darão aos contratantes quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem na execução das obras, consoante o disposto no artigo 500 e seus parágrafos, do Código Civil Brasileiro. Fica certo e acordado, também, que a diferença de metragem, até os limites mencionados, não dará direito à resolução do negócio.**



**5.2) RESTRIÇÕES A MODIFICAÇÕES** - As plantas da unidade aqui compromissada e o Memorial Descritivo das partes comuns e das unidades autônomas do condomínio, que são de pleno conhecimento do **COMPRADOR**, são por este aceitas, ficando esclarecido que as eventuais tonalidades constantes das ilustrações e folhetos que lhe foram apresentados poderão sofrer alterações em relação ao produto final (obra) a ser entregue. Considerando-se a característica deste contrato como promessa de venda e compra de bem para entrega futura, pronto e acabado conforme memorial descritivo anexo, o **COMPRADOR**, durante o período da construção do apartamento objeto deste instrumento, não poderá solicitar modificações, substituições ou acréscimos nos mesmos, qualquer que seja a natureza.

**5.2.1) Compromete-se, expressamente, o COMPRADOR, a não promover em seu apartamento, após a entrega das respectivas chaves e até que seja concedido o respectivo "habite-se" ou "auto de conclusão" total, de todas as unidades que compõem o CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ, qualquer alteração, modificação ou execução de benfeitorias adicionais que impeçam a concessão deste, sob pena de responder pelas perdas, danos e lucros cessantes que der causa. Outrossim, o COMPRADOR deverá, em qualquer reforma ou adaptação de sua unidade, verificar junto a técnicos especializados, se tais alterações não vão abalar a estrutura do edifício e/ou da aludida unidade.**

**5.2.2) É vedado ao COMPRADOR:**

- a) a interferência no projeto e na execução da construção, quer seja em entendimentos com o mestre de obras ou encarregados, quer com os operários em serviço na construção;
- b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão do **COMPRADOR**, ser apresentada através da **INCORPORADORA**.

**5.2.3) Toda e qualquer visita à obra, que dependerá sempre da prévia e expressa autorização da INCORPORADORA, deverá ocorrer em horário comercial, com acompanhamento de pessoa designada pela INCORPORADORA, visita essa que deverá ser solicitada pelo COMPRADOR, sempre com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, ficando, desde logo, esclarecido, que não serão permitidas visitas nos 03 (três) meses anteriores à data prevista para a entrega do empreendimento.**

**5.3) A execução da construção do apartamento e das partes comuns do prédio, em proporção, será custeada pela INCORPORADORA e se limita ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas constantes do Memorial de Incorporação a que alude a cláusula primeira acima, sendo, por conseqüência, de responsabilidade do COMPRADOR, na proporção dos coeficientes de participação no custo da obra, atribuídos ao apartamento no referido Memorial de Incorporação, o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente no memorial descritivo e que venha a ser executado de comum acordo entre a INCORPORADORA e o COMPRADOR.**

**5.3.1) Face, ainda, ao disposto no item acima, e ante a necessidade da execução, por parte dos Poderes Públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas dos serviços públicos, tais como luz, força, gás, telefones e outros serviços, ajustam os contratantes, na forma da Lei 4.591/64, que ao COMPRADOR caberá a responsabilidade pelo pagamento das despesas com tais ligações, e das despesas com obras que, eventualmente, venham a ser exigidas pelas concessionárias, posteriormente a aprovação do projeto pela Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, na**

*OK*



**proporção dos coeficientes mencionados no item "5.3".** Em nenhuma hipótese a **INCORPORADORA** será responsabilizada por eventual inércia de qualquer órgão público ou concessionária de serviços públicos, sendo certo que tais fatos não servirão para eximir o **COMPRADOR** do dever de cumprir suas obrigações assumidas no presente contrato.

**5.3.2)** As despesas mencionadas no item acima, após sua quantificação, serão: **a)** demonstradas pela **INCORPORADORA** e por esta rateadas na forma estabelecida no item "5.3"; **b)** atualizadas monetariamente até o seu pagamento pelos mesmos critérios de atualização ajustados neste contrato; **c)** pagas pelo **COMPRADOR** quando solicitado pela **INCORPORADORA** e sempre anteriormente à entrega das chaves da unidade objeto deste instrumento.

**5.4) PRAZO - VISTORIA E PROCEDIMENTOS DE ENTREGA DA UNIDADE** - O **COMPRADOR** declara, expressamente, que tem conhecimento que a data prevista para a conclusão dos edifícios do **CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ** é a seguinte:

<b>Bloco "A" - Edifício Ametista</b>	<b>Até 31/10/2011</b>
<b>Bloco "B" - Edifício Berilo</b>	<b>Até 31/10/2011</b>
<b>Bloco "C" - Edifício Coral</b>	<b>Até 31/10/2012</b>
<b>Bloco "D" - Edifício Diamante</b>	<b>Até 31/10/2013</b>
<b>Bloco "E" - Edifício Esmeralda</b>	<b>Até 31/10/2013</b>

**Observações:**

**Ressalvados os prazos de tolerância e os motivos de força maior ou casos fortuitos, o empreendimento será entregue em três Fases:** Sendo a 1ª Fase até 31/10/2011, constituída dos Blocos A e B (Edifícios Ametista e Berilo) mais a portaria central e o clube. A 2ª Fase até 31/10/2012, constituída do Bloco C (Edifícios Coral); e, a 3ª Fase até 31/10/2013, constituída dos Blocos D e E (Diamante e Esmeralda) e a praça do fogo, assim como a parte faltante da área de lazer e garagens conforme demarcado no Anexo 2 - Implantação.

**5.4.1) Mesmo após a conclusão do empreendimento e entrega dos cinco blocos que compõem CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ, a INCORPORADORA, e os seus contratados, terão livre acesso ao terreno do condomínio a fim de realizar pequenos serviços necessários.**

**5.4.2)** A unidade ora compromissada será entregue ao **COMPRADOR**, pronta e acabada, no mês indicado no item "5.4" acima, admitindo-se um atraso de 180 (cento e oitenta) dias para a sua entrega, para mais ou a qualquer tempo para menos, ficando certo que, para esse fim, acordam os contratantes que, no prazo acima não se inclui o tempo necessário para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, assim entendidos aqueles não especificados nos já citados memorial descritivo e especificações do edifício/condomínio. A unidade será considerada pronta e acabada quer pela concessão do respectivo "habite-se" ou "auto de conclusão", quer pela comunicação da **INCORPORADORA** de estarem à disposição do **COMPRADOR**, as chaves do apartamento que lhe pertencerá em condições técnicas de habitabilidade. Tal condição será verificada de comum acordo entre a **INCORPORADORA** e o **COMPRADOR**, valendo como fato determinante da conclusão da unidade, entre esses dois eventos o que primeiro se verificar.

**5.4.2.1)** O prazo estabelecido no item anterior prevalecerá, ressalvados os motivos de caso fortuito e força maior e de origens alheias à vontade da **INCORPORADORA**. Incluem-se, entre os motivos de força maior e casos fortuitos mencionado neste item, chuvas além do usual, dias inoperantes, greves, embargos qualquer

*alc*



que seja a causa, racionamento, mudanças na política econômica, guerras, revoluções, terremotos, falta ou escassez de materiais, de energia elétrica e iluminação, sinistros ou, ainda, de outros fatos que impeçam o normal andamento das obras e aos quais a **INCORPORADORA** não tenha dado causa. Ocorrendo casos fortuitos ou motivos de força maior, sem ônus à **INCORPORADORA**, o prazo será prorrogado, por tanto tempo quanto durarem, acrescido de mais 30 (trinta) dias úteis.

**5.4.3)** Se as obras não ficarem prontas no prazo previsto nos subitens acima, vencidos o prazo de tolerância e o período de suspensão deste por motivos de força maior e casos fortuitos, fica facultado ao **COMPRADOR** haver uma multa de 0,5 (meio por cento) por mês, incidentes sobre os valores pagos, até o limite de 10 (dez por cento) do valor atualizado da unidade ora compromissada. O valor desta multa poderá, a critério da **INCORPORADORA**, ser compensado com qualquer valor devido pelo **COMPRADOR**. Esta multa compensa toda e qualquer outra verba que possa ser reclamada por este, inclusive perdas e danos, de forma que nenhum outro valor, seja a que título for, poderá ser exigido da **INCORPORADORA**. Por outro lado, a penalidade ora prevista só poderá ser exigida da **INCORPORADORA** se o **COMPRADOR** tiver cumprido suas obrigações contratuais.

**5.4.4)** O **COMPRADOR** assume o compromisso de vistoriar o apartamento objeto do presente instrumento e receber as respectivas chaves, assinando o respectivo termo de entrega, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da expedição do "habite-se"/"auto de conclusão", ou da data da comunicação referida anteriormente no item "5.4.2". **Independentemente do recebimento das chaves, por qualquer razão, a partir do prazo acima estipulado, o COMPRADOR ficará responsável pelo pagamento das despesas de condomínio, ou congêneres, relativas à unidade por ele adquirida, bem como continuará responsável pelo pagamento das parcelas do saldo do preço que se vencerem após essa data.**

**5.4.4.1) O COMPRADOR declara que está ciente de que as chaves da unidade por ele adquirida não lhe serão entregues se estiver inadimplente. Todavia, a eventual inadimplência do COMPRADOR, que acarrete a retenção das chaves, não exclui sua responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio da unidade por ele adquirida.**

**5.4.4.2)** Por ocasião dessa vistoria, a qual será acompanhada por pessoa designada pela própria **INCORPORADORA**, o **COMPRADOR** deverá, obrigatoriamente, apontar todos os vícios aparentes que encontrar na sua unidade. Feita a vistoria, e sanados os defeitos aparentes, a **INCORPORADORA**, então, somente se responsabilizará pelos vícios ocultos e/ou construtivos.

**5.4.4.3)** Caso o **COMPRADOR** não agende a vistoria de entrega na unidade no prazo indicado no subitem acima, ficará ele responsável por todas as eventuais despesas de manutenção da unidade aqui objetivada, relativamente aos vícios aparentes.

**5.4.5)** Para o recebimento das chaves, o **COMPRADOR**, deverá preencher os seguintes requisitos:

- a. **Estar adimplente com todas as obrigações oriundas do presente contrato;**
  - b. **Não ter atrasado nenhuma das parcelas do preço ajustado, por mais de 30 (trinta) dias;**
  - c. **Não ter distribuições forenses, cíveis, protestos e não apresentar apontamentos nas empresas de proteção ao crédito;**
- Este item deverá ser atendido pelo COMPRADOR na qualidade de pessoa física e também pela (s) empresa**

*ou*



**(s) em que participe ou venha a participar como sócio quotista, até a entrega das chaves .**

**Parágrafo primeiro:** Os itens acima deverão ser atendidos pelo cônjuge, companheiro ou co-participante do **COMPRADOR**

**5.4.6)** Em caso de não cumprimento das exigências mencionadas no item **5.4.5**, fica desde já ajustado entre as partes que a **INCORPORADORA** poderá exigir as garantias abaixo:

- a. Comprovação de rendimentos mensais de pelo menos 04 (quatro) vezes o valor mensal de cada parcela do financiamento; e
- b. Apresentação de fiança pessoal idônea, hábil a garantir todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** no presente contrato e do total do saldo devedor apurado até a data, a ser prestada por pessoa com idoneidade moral, econômica e financeira, que será avaliado a critério da **INCORPORADORA**, deverá o fiador ter imóveis fora do qual reside, de valor superior à dívida e não ter protestos ou distribuições forenses.

**5.4.7)** Caso cumpra todos os requisitos acima mencionados, a **INCORPORADORA** dispensará o **COMPRADOR** da apresentação de garantias mencionadas no item **5.4.6**, ou seja: apresentar comprovação de rendimentos mensais de pelo menos 4 (quatro) vezes o valor mensal de cada parcela do financiamento e fiança pessoal idônea, hábil a garantir as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR**

**5.4.8)** Caso, ainda assim, o **COMPRADOR** venha a ocupar a sua unidade, será ele considerado esbulhador e submeter-se-á à competente Ação de Reintegração de Posse, com pedido liminar de desocupação, bem como sujeitar-se-á ao pagamento de 1% (um por cento) do valor do imóvel ora transacionado, a título de aluguel pela ocupação indevida, além de ser responsável pelo pagamento de tributos, taxas e contribuições, inclusive parcelas condominiais, conforme o disposto no item 5.4.4, acima.

## **CLÁUSULA SEXTA - CONDIÇÕES ESPECIAIS**

**6.1) IMISSÃO NA POSSE - PAGAMENTO DE IMPOSTO E TAXAS INCIDENTES SOBRE O APARTAMENTO** – Estando o edifício em condições de habitabilidade, o **COMPRADOR** será imitado na posse do domínio útil da fração ideal e das acessões que constituirão o **apartamento**, no momento da entrega das chaves respectivas, fato que deverá ocorrer até a data fixada neste instrumento, observados os termos e condições ora previstos, especialmente o item "5.4" e seus respectivos subitens, **cabendo-lhe desde tal data, a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas de condomínio do edifício, pelos tributos, foros, laudêmio e/ou contribuições que incidem ou venham a incidir sobre a fração ideal e acessões que ora lhes são prometidas à venda**, ficando, porém, ciente de que deverá reembolsar a **INCORPORADORA**, quando tal reembolso for por esta solicitado com antecedência de 05 (cinco) dias, pelas quantias que ela houver adiantado para pagamento de tais tributos e contribuições, as quais serão atualizadas monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IGPM/FGV, desde a data do pagamento até a data em que se der o reembolso, acrescidas de juros simples de 1 (um por cento) ao mês, contados dia a dia.

**6.1.1) Se, após imitado na posse, o COMPRADOR tornar-se inadimplente no pagamento das prestações do preço do imóvel, sujeitar-se-á, além do pagamento das parcelas do preço previstas e dos tributos, taxas e contribuições,**

*cl*



inclusive parcelas condominiais, ao pagamento de aluguel, desde já fixado em montante equivalente a 0,8 do valor do imóvel.

**6.2) ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DECORRENTES** - A escritura de venda e compra do domínio útil da unidade ora compromissada, que será lavrada em Cartório de Notas escolhido exclusivamente pela **INCORPORADORA**, será outorgada o **COMPRADOR** após a averbação da construção do edifício e registro da Especificação e Convenção de Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que o **COMPRADOR** tenha: (i) efetuado o pagamento integral do preço, com os ajustes do saldo devedor, (ii) obtido a Certidão de Autorização de Transferência expedida pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU); (iii) efetuado o pagamento do laudêmio correspondente e apresentado à **INCORPORADORA** a quia de recolhimento; e (iv) cumprido integralmente todas as obrigações por ele assumidas neste contrato.

**6.2.1)** Desde que respeitadas as condições previstas no item acima, a escritura aqui referida será outorgada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do Registro da Especificação, Instituição e Convenção do Condomínio, ou do pagamento total do preço da compra e venda, **o que por último ocorrer**, e desde que solicitada, por escrito, pelo **COMPRADOR**, com 30 (trinta) dias de antecedência. **Caso o **COMPRADOR** não a solicite, poderá a **INCORPORADORA** marcar dia, hora e local para que o **COMPRADOR** compareça e receba a escritura a que tem direito.**

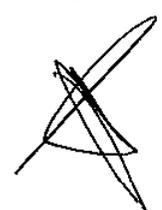
**6.2.2)** Ressalva-se que a Secretaria do Patrimônio da União tem retardado a expedição da Certidão de Autorização de Transferência, condição para a lavratura da escritura, e a ocorrência de tal demora, qualquer que seja o motivo, não ensejará a alegação de descumprimento de qualquer obrigação contratual por parte da **INCORPORADORA**. **Dessa forma, o **COMPRADOR** declara que a mencionada Certidão de Autorização de Transferência deverá ser obtida por conta, risco e responsabilidade exclusiva dele **COMPRADOR**, o qual declara estar ciente, também, dos trâmites necessários à obtenção de dito documento, motivo pelo qual não poderá ele alegar como causa de rescisão do presente, não pagamento dos valores pactuados neste contrato, ou diminuição do preço contratado, qualquer impedimento futuro que eventualmente possa surgir, posto que o valor de venda aqui pactuado, foi ajustado levando-se em conta a referida obrigação, que neste ato é assumida pelo **COMPRADOR**.**

**6.2.3)** É facultado à **INCORPORADORA**, a qualquer tempo, outorgar a escritura de compra e venda, hipótese em que o **COMPRADOR**, caso haja saldo do preço a pagar, garantirá o pagamento da dívida através de alienação fiduciária do próprio imóvel (terreno e acessões), a favor da **INCORPORADORA** ou de quem esta indicar. **Nesta hipótese, obriga-se o **COMPRADOR** a assinar referida escritura.**

**6.2.4)** Correrão por conta do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes do presente e as necessárias à escritura definitiva de venda e compra, inclusive certidões da Prefeitura Municipal, do Registro de Imóveis, e dos Cartórios de Distribuidores, o Imposto de Transmissão, e o laudêmio devido à União, bem como aquelas necessárias a elaboração e registro da especificação e convenção de condomínio.

**6.3) CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES. RESPONSABILIDADES E DESPESAS DECORRENTES** - Ajustam os contratantes que: **a)** à **INCORPORADORA** será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder a terceiros os seus créditos decorrentes deste instrumento e eventuais créditos decorrentes da escritura de venda e compra; **b)** ao **COMPRADOR** será permitido ceder a terceiros os direitos

*du*



decorrentes deste instrumento, a qualquer tempo, desde que não exista saldo do preço a pagar e haja prévia e expressa anuência da INCORPORADORA.

**6.3.1)** Enquanto houver saldo de preço a pagar à INCORPORADORA, o COMPRADOR, somente poderá ceder ou, por qualquer outra forma, transacionar a unidade ora compromissada, ou onerá-la, a qualquer título, desde que: **a)** o cessionário fique subrogado em todas as obrigações assumidas pelo COMPRADOR, neste instrumento; e **b)** haja concordância e a intervenção da INCORPORADORA.

**6.3.2)** Considerando que a cessão de direitos e obrigações facultada ao COMPRADOR gera custos administrativos de controle, registros contábeis, análise cadastral e outras providências pertinentes, o COMPRADOR pagará por ocasião da cessão, uma taxa equivalente a 1 (um por cento) sobre o valor do preço convencionado para a unidade ora compromissada, atualizado monetariamente de acordo com o ajustado nos respectivos subitens.

**6.3.3)** Em ocorrendo a cessão dos direitos e obrigações deste contrato, caberá ao COMPRADOR pagar o imposto de transmissão (ITBI) incidente sobre a transação, bem como o laudêmio devido à União, apresentando à INCORPORADORA o respectivo comprovante de recolhimento.

**6.4) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ADESÃO. OBRIGATORIEDADE** - O COMPRADOR se compromete a fazer respeitar e cumprir as exigências constantes da Convenção de Condomínio do edifício, cuja minuta o COMPRADOR declara conhecer, ratificando-a integralmente e à qual ficarão obrigatoriamente subordinados eventuais futuros adquirentes da fração ideal e do apartamento objeto do presente instrumento, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito.

**6.5) CONCESSÃO DE MANDATOS PELO COMPRADOR, DESPESAS DECORRENTES E RESPONSABILIDADE PELO SEU PAGAMENTO** - Para os atos decorrentes da regularização imobiliária do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis e junto à Prefeitura: **a)** considerando-se a condição de incorporadora assumida pela INCORPORADORA, com responsabilidade legal (art. 29 da Lei 4.591/64) pela entrega das obras concluídas, o COMPRADOR, neste ato, nomeia e constitui como sua procuradora, ela INCORPORADORA, para esta representá-lo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da Lei 4.591/64 e legislação posterior pertinente, efetivar os registros do Instrumento de Instituição, Divisão, Especificação e da Convenção de Condomínio do Edifício, assim como a averbação da construção do prédio, cujas respectivas despesas correrão por conta do COMPRADOR, apenas e tão somente em proporção à(s) unidade(s) ora compromissada(s), podendo a INCORPORADORA assinar tais instrumentos, estabelecer, aceitar cláusulas e condições, e mesmo retificar os termos da minuta da convenção de condomínio arquivada com o Memorial de Incorporação, para adequá-la melhor, se necessário, à estrutura do empreendimento, utilizando no desempenho deste mandato, dos poderes da "cláusula extra judícia", substabelecendo no todo ou em parte, os poderes aqui constantes, mandato outorgado como condição do negócio e assim em caráter irrevogável, conforme artigo 684, do Código Civil Brasileiro, podendo, ainda, assinar instrumentos públicos ou particulares de re-ratificação porventura necessários, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, sem alteração do objeto e características do presente contrato e principalmente dos direitos do COMPRADOR; **b)** considerando, ainda, que o projeto aprovado poderá ser revisto e aprimorado em decorrência de imposições legais ou de comum alterações no apartamento prometido à venda, fatos que necessariamente importam na necessidade de adaptação/retificação do Memorial de Incorporação do CONDOMÍNIO PREMIUM TAMBORÉ, bem como da minuta da futura Convenção de Condomínio e, ainda, das declarações que acompanham o Memorial de Incorporação, às alterações impostas ou ajustadas, o COMPRADOR autoriza a INCORPORADORA como sua procuradora a

OK



representá-lo junto às repartições competentes, especialmente o GRAPROHAB, Registro de Imóveis e a Prefeitura Municipal, visando acompanhar o processamento das modificações, bem como, a promover as substituições que se fizerem necessárias no respectivo apartamento, ficando a **INCORPORADORA** investida de poderes para assinar a escritura pública da referida Convenção e respectiva re-ratificação, se necessário. O exercício dos mandatos aqui outorgados não acarretará ônus pecuniários para o **COMPRADOR** sob o título de honorários.

**6.5.1)** O **COMPRADOR**, quando pessoa física, se casado ou se viver em união estável, por este instrumento, nomeia e constitui seu bastante procurador seu cônjuge ou, se viver em regime de união estável, seu companheiro, mencionado neste Instrumento, a quem, relativamente ao presente compromisso, confere poderes para receber citações, intimações e notificações, receber e dar quitações, transigir, firmar compromisso, confessar, acordar e praticar todos os atos necessários ao presente mandato, por mais especiais que sejam.

**6.5.2)** Ainda pelo presente instrumento, quando houver mais de um comprador, ficam eles solidários pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste negócio, bem como nomeiam-se e se constituem procuradores, um do outro, com poderes para receber citação inicial, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação e firmar compromisso.

**6.6)** A **INCORPORADORA**, durante o prazo máximo e improrrogável de até 06 (seis) meses, contados da data da expedição do "habite-se"/"auto de conclusão" dos respectivos edifícios, compromete-se a prestar, por si ou terceiros que contratar, assistência ao edifício onde se encontra a unidade aqui compromissada, na execução de eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades autônomas, desde que sejam por defeitos, isto é, não sejam decorrentes do mau uso ou da falta de conservação e/ou manutenção, sendo sempre em horários comerciais, entendendo-se como tal o período de Segunda à Sexta-feira, das 8:00 às 17:00 horas.

## CLÁUSULA SÉTIMA – RESCISÃO

**7.1)** O presente contrato poderá ser rescindido:

- a) pelo **COMPRADOR** caso, decorrido o prazo de tolerância e finda a suspensão do prazo por motivos de força maior e/ou casos fortuitos, conforme previsto neste instrumento, as obras a cargo da **INCORPORADORA** não estejam concluídas na época prevista;
- b) pela **INCORPORADORA** caso o **COMPRADOR** deixe de cumprir qualquer de suas obrigações, especialmente o pagamento das parcelas do preço.

**7.2)** Quando a rescisão se operar nos termos da legislação vigente, o contrato será rescindido 15 dias depois de constituído em mora o **COMPRADOR** inadimplente.

**7.3)** Uma vez verificada que a rescisão foi causada pelo **COMPRADOR**, ficará este obrigado à devolução imediata da posse do imóvel objeto do presente, caso esta lhe tenha sido transferida, sem direito, em nenhuma hipótese, à retenção, mesmo em havendo benfeitorias ou acessões. O atraso na devolução configurará esbulho possessório e sujeitará o **COMPRADOR**, conforme já mencionado neste instrumento, ao pagamento de aluguel mensal desde já fixado em 0,8 do valor do imóvel, a contar da data em que o **COMPRADOR** se tornou inadimplente. Reitera-se que os valores aqui previstos poderão ser compensados com os haveres do **COMPRADOR**, ou, a critério da **INCORPORADORA**, exigidos de imediato.



**7.4)** Na eventualidade de indenizações por benfeitorias e/ou acessões, o valor delas deverá ser aferido através de avaliação feita por profissional, levando-se, porém, em conta a efetiva utilidade delas para a **INCORPORADORA**. Não serão indenizadas benfeitorias ou acessões que não acresçam valor à unidade ora compromissada no caso de revenda ou quando forem realizadas em desobediências às exigências da lei, do Poder Público ou em desacordo com as restrições que pesam sobre ela.

**7.5)** Independentemente de eventual indenização ou de devolução de numerário, o **COMPRADOR** não terá direito à retenção da unidade ora compromissada. Outrossim, a indenização referente a benfeitorias e/ou acessões será efetuada quando referida unidade for novamente comercializada.

**7.6)** Caso a rescisão se dê por culpa do **COMPRADOR**, a devolução dos valores por ele pagos será feita no mesmo número de parcelas até então quitadas pelo **COMPRADOR**, a contar da formalização da rescisão do contrato.

**7.6.1) O COMPRADOR declara expressamente que concorda que serão deduzidos dos haveres que ele tiver direito: (i) 10(dez por cento) do valor total das prestações pagas, à título de despesas administrativas, atualizadas monetariamente de acordo com o índice e critério constantes deste instrumento; (ii) juros moratórios relativos a prestações pagas em atraso; (iii) Imposto Territorial Urbano - IPTU, tarifas vinculadas à unidade ora compromissada e contribuições condominiais, tributos suportados pela INCORPORADORA, desde que por ela irrecuperáveis, também atualizados monetariamente de acordo com o índice e critério constantes deste instrumento; e d) corretagem.**

**7.7)** Responderão pelo débito do **COMPRADOR** os respectivos direitos à compra do domínio útil da fração ideal de terreno e das acessões que a ela forem adicionadas e construídas até então, assim como das vagas de garagem, nos termos do artigo 41, parágrafo 1º da Lei nº. 4.591/64.

**7.8)** Na hipótese de resolução judicial ou extrajudicial, a **INCORPORADORA** terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo, inclusive, aliená-lo, desde logo, a terceiros, ainda que não tenham sido restituídas ao **COMPRADOR** as quantias a ele eventualmente devidas, na forma deste contrato, inclusive na hipótese de o **COMPRADOR** deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

## **CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**8.1) TOLERÂNCIA AO EVENTUAL DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES** - A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte, o cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades nem dos poderes neste instrumento conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

**8.2) AUTORIZAÇÃO PARA MANUTENÇÃO DE CORRETORES E PLACAS PROMOCIONAIS NO CONDOMÍNIO E EM CADA UMA DAS SUAS TORRES** - O **COMPRADOR**, desde já e sem qualquer custo, permite que a **INCORPORADORA**, mesmo após a instalação do condomínio e enquanto existam apartamentos de propriedade dela, **INCORPORADORA**, à venda nas torres do condomínio, mantenha, se quiser, corretores e

*CM*  


placas promocionais confeccionadas em material de sua livre escolha, alusivas ao empreendimento, a serem afixadas em local de sua livre escolha, inclusive o topo e as laterais de qualquer edifício do condomínio.

**8.2.1) A INCORPORADORA** poderá manter, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data da expedição do "HABITE-SE", sem qualquer custo, no topo de cada edifício, uma placa institucional com sua marca, razão social e/ou nome fantasia, a qual deverá permanecer devidamente iluminada no período noturno, às expensas do **CONDOMÍNIO**.

**8.2.2) A INCORPORADORA** poderá manter por prazo indeterminado placas com seu nome, o da **MPD ENGENHARIA** e da **KC IMOBILIÁRIA** no andar térreo de cada edifício, bem como portaria e componentes da área de lazer, em tamanho máximo de 1,0m x 1,0m.

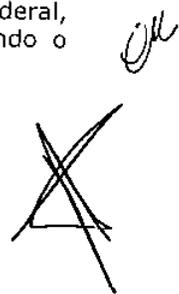
**8.3) DECLARAÇÕES IRRETRATABILIDADE. RESPONSABILIDADE PELA EVICÇÃO DE DIREITO** - O **COMPRADOR** declara que recebeu, com suficiente antecipação, as plantas, a Convenção de Condomínio e todas as informações a respeito das cláusulas e condições deste instrumento, do Memorial de Incorporação, das especificações do edifício onde se situa a unidade autônoma aqui objetivada e do condomínio, dos anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda das unidades autônomas que compõem o condomínio, inclusive os **CROQUI ILUSTRATIVO DAS DIVISAS DA RESERVA AMBIENTAL**, contendo também as áreas a urbanizar, e **OS CROQUIS ELUCIDATIVOS DAS MODIFICAÇÕES ARQUITETÔNICAS MENCIONADAS NA CLÁUSULA PRIMEIRA** os quais ficam fazendo parte integrante e complementar do presente. **Declara, mais, que lhe foi devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais são "ilustrações artísticas" ou "sugestões de decoração", que as vizinhanças do empreendimento poderão sofrer alterações, notadamente nas áreas verdes não inseridas na reserva ambiental, e que a entrega do imóvel será nas condições constantes do Memorial e especificações do edifício/condomínio.** Ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações assumidas pelas partes neste contrato, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes e seus herdeiros e sucessores, respondendo, ainda, a **INCORPORADORA**, pela evicção de direito.

**8.3.1)** Quanto à evicção de direito, caso seja total, a **INCORPORADORA** indenizará o **COMPRADOR** em montante equivalente ao preço da unidade consignado neste instrumento; caso seja parcial, em montante equivalente ao desfalque sofrido, sempre tomando-se por base o preço da unidade consignado neste instrumento.

**8.3.2)** Além do montante acima previsto, nenhum outro será devido pela **INCORPORADORA**, nem mesmo as verbas previstas no artigo 450 do Código Civil Brasileiro, qual sejam: (a) a indenização dos frutos que o **COMPRADOR** tiver sido obrigado a restituir; (b) a indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção; (c) as custas judiciais e aos honorários do advogado constituído pelo **COMPRADOR**.

**8.3.3)** A ocorrência da evicção não ensejará a rescisão do presente contrato.

**8.4) A INCORPORADORA** deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, por ter como objetivo social, dentre outros, a comercialização de imóveis, não fazendo o presente imóvel parte de seu ativo permanente.

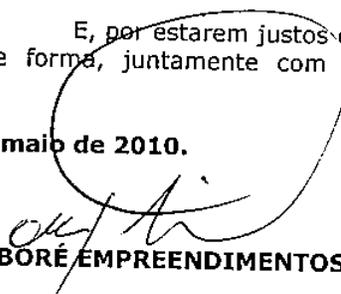
OK  


**CLÁUSULA NONA – FORO**

**9.1)** O foro eleito para dirimir eventuais divergências decorrentes deste instrumento é o da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

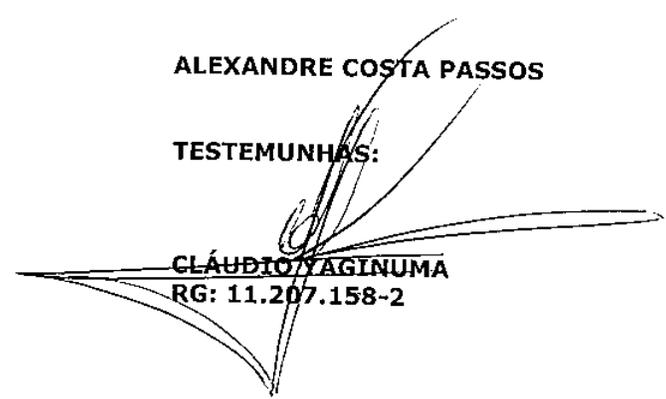
E, por estarem justos e contratados assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo nomeadas e identificadas.

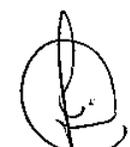
Barueri, 28 de maio de 2010.

  
**PREMIUM TAMBORÉ EMPREENDIMENTOS LTDA.**  
**MAURO SANTI**

**ALEXANDRE COSTA PASSOS**

**TESTEMUNHAS:**

  
**CLÁUDIO YAGINUMA**  
**RG: 11.207.158-2**

  
**TATIANA CRISTINA CARDOSO**  
**RG: 28.434.202-6**

