

Sorocotuba III

GUARUJA

DOC. 6

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA,
PROMESSA DE CESSÃO PARCIAL DE PROMESSA DE VENDA
E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS

Os signatários do presente contrato, de um lado, como Promitente Vendedora, Construtora e Incorporadora, doravante denominada, pura e simplesmente, como "OUTORGANTE" - ZARIF CANTON ENGENHARIA LTDA com sede e fôro nesta Capital, à Av. Brigadeiro Luiz Antonio nº 2999, inscrita no CGC/MF sob nº 61.522.488/0001-01, tendo seu Contrato Social, datado de 24/02/66, sido registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) em 24/03/1966, sob nº 391.815, neste ato representada por seu sócio - Dr. Roberto Zarif, brasileiro, legalmente separado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1.886.533 e do CIC nº 007.310.058/72, residente e domiciliado nesta Capital; e de outro lado como Promitente(s) Comprador (a,es), a seguir denominado(a,s) simplesmente, "OUTORGADO"(A;S) / - ARCHAVIL MAMAS DONELIAN, comerciante, portador da cédula de identidade - Rg. 1.533.661/SP., e do CIC nº 002.963.928/04, e sua mulher Dona HELEN ELISABET FESDIAN DONELIAN, advogada, portadora da cédula de identidade - Rg. 5.432.452/SP.; - JORGE SOHRAB DONELIAN, comerciante, portador da cédula de identidade - Rg. 2.246.618/SP., e do CIC nº 076.990.7008/97, e sua mulher Dona VERA REGINA LANDMANN DONELIAN, portadora da cédula de identidade - Rg. 5.154.710/SP., advogada, residentes nesta Capital à Rua Sararé nº 287/Ap.21; - MARIO DONELIAN, comerciante, portador da cédula de identidade - Rg. 3.042.543/SP. e do CIC. nº 7057.697.368/87, residente à Rua Macan nº 177, nesta Capital; Todos os "Outorgados" são brasileiros, sendo os dois primeiros casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, e o último, solteiro. Os primeiros "Outorgados" residem nesta Capital, a Avenida Macuco nº 184/Apartamento nº 122
RESSALVA - Para constar que o casal Jorge Sohrab Donelian e Vera Regina Landmann Donelian, são casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, e não como constou acima.

têm entre si, justo e contratado o seguinte:

Sorocotuba III

GUARUJA

CLÁUSULA PRIMEIRA:

1.1.- A "OUTORGANTE" é senhora e legítima proprietária, livre de quaisquer ônus, dívidas, dívidas, impostos em atraso ou qualquer outros débitos, do LOTE DE TERRENO Nº 03 (TRÊS) do loteamento denominado "Mirante do Pernambuco", situado no Distrito, Município e Comarca de Guarujá, neste Estado, medindo de frente para a Rua do Clube Praiano, em dois (02) segmentos 12,12 ms. e 37,88 ms; do lado direito de quem da rua olha para o lote de terreno, mede 37,24 ms., em reta, deflete à esquerda e segue por uma distância de 133,79 ms., confrontando nas duas linhas com a gleba "B" de propriedade de Maria Luisa Gaburro Signorini e Outro; do lado esquerdo méde 117,49 ms., confrontando com o Lote de terreno nº 04, e nos fundos méde 11,21 ms., confrontando com a faixa sanitária, encerrando a área de 5.024,70 m²s.

1.2.- A "OUTORGANTE", também, é titular em caráter irrevogável e irratável dos direitos de aquisição dos LOTES DE TERRENOS NºS 01(um) - 02 (dois) e 03(três), do Loteamento denominado "Urbia Scorpius", situados em Guarujá, neste Estado, e que assim se descrevem:- 1.2.1.- LOTE Nº 01 (UM) - mede 18,00 ms. em linha reta, mais 11,00 ms., em curva; do lado direito, de quem da rua olha para dito terreno, méde 70,00 ms. da frente aos fundos em dois segmentos, sendo um de 38,00 ms., confrontando com o lote nº 02 e outro de 32,00 ms., confrontando com o Lote nº 03; do lado esquerdo de quem de frente do imóvel olha para o mesmo, méde 37,00 ms., em dois segmentos, sendo o primeiro de 9,50 ms., e o segundo de 27,50 ms., confrontando com o alinhamento da Rua 1(um) e nos fundos méde 37,00 ms., confrontando com propriedade de Frederico Platzek, encerrando a área de 1.518,00m²s.

1.2.2.- LOTE Nº 02 (DOIS) - méde 77,00 ms. de frente em curva na confluência da Rua 1(um) com a Rua 2(dois); do lado direito de quem da confluência destas ruas olha para o imóvel, méde 39,80 ms, confrontando com o lote nº 03; do lado esquerdo méde 38,00 ms., confrontando com o lote nº 01; fechando nos fundos em "Zero" e encerrando a área de 1.514,00 m²s.. - 1.2.3.- LOTE Nº 03 (TRÊS) - méde 38,50 ms. de frente para a Rua 2 (dois); do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, méde 39,20 ms., confrontando com o Lote nº 4; do lado esquerdo méde 39,80 ms. confrontando com o Lote nº 02 (dois) e nos fundos méde 38,50ms. confrontando com o Lote nº 01 (um), encerrando a área de 1.521,00 m²s.

1.3.- Os lotes de terrenos acima descritos e caracterizados, foram adquiridos pela "OUTORGANTE", respectivamente, pelos registros nºs

Sorocotuba III

GUARUJÁ

fls. 97

R.1/32.432 de 20/09/1982; R.3/23.138 de 27/5/1983; R.2/23.139 de 01/06/1983 e R.2/23.140 de 01/06/1983, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, neste Estado.

CLÁUSULA SEGUNDA - Que nos terrenos descritos e caracterizados na cláusula anterior, que foram unificados e constantes do Memorial de Incorporação, a "OUTORGANTE" está promovendo a incorporação Imobiliária e construção de um Empreendimento, o qual se convencionou chamar de "SOROCOÏUBA III" e cuja planta foi aprovada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, conforme "Alvará para construção" nº.. 0845/85 de 16/12/85. O Empreendimento Sorocotuba III, regido pela Lei Federal 4591 de 16/12/1964 e por Convenção de Condomínio própria, cujos documentos se acham registrados e arquivados no Registro de Imóveis de Guarujá, compõem-se de 02 (dois) blocos, sendo um "B" onde situar-se-ão os Edifícios Praia da Gipóia, Praia do Horizonte e Praia de Itapoã, e outro "A" onde situar-se-ão os Edifícios Praia da Joatinga, Praia do Leme, Praia do Moinho. Para melhor orientação, fica esclarecido que quem do mar olha para o conjunto de edifícios, o da esquerda é o Bloco "B" e o da direita o Bloco "A".

CLÁUSULA TERCEIRA -

3.1.- Nas partes comuns do Empreendimento Sorocotuba III, haverá piscina para adultos e para crianças, com deck e 'solarium', bar de piscina (servindo interna e externamente), caramanchão com churrasqueiras, e bosque natural.

3.2.- Nos sub-solos comuns, em que melhor se situarem, atendidos os critérios arquitetônicos serão localizadas as 216 (duzentos e dezesseis) vagas de garagem, vagas essas todas duplas, em lugares individuais e indeterminados, sujeitos a manobra, e que serão sorteadas quando da entrega das chaves dos apartamentos, além de áreas de lazer e zeladoria, que serão localizados em locais que se mostrarem mais favoráveis, isolados da garagem. Consistirão as áreas de lazer de sala de ginástica, sala de repouso, saunas e piscina coberta.

Os adquirentes dos apartamentos situados nos Blocos "A" e "B" do Empreendimento Sorocotuba III terão direito ao uso e gozo de todas as benfeitorias constantes da cláusula 3ª, em seus itens 3.1 - 3.2.

Sorocotuba III

GUARUJA

CLAUSULA QUARTA - Os Edifícios Praia da Gipóia, e Praia de Itapoã, situados no Bloco "B" e os Edifícios Praia Joatinga e Praia do Moinho, situados no Bloco "A", assim se descrevem e caracterizam:-

4.1.- Andar Térreo:- destinado ao Hall de entrada seguindo o projeto arquitetônico com paisagismo específico, hall social e de serviço, e elevadores e escadas.

4.2.- Do 1º ao 4º andar, haverá 08 (oito) apartamentos "Tipo Oceanic" em cada prédio, sendo 02(dois) por andar, numerados conforme o andar onde se situarem, ou seja:- 11 e 12 - 21 e 22 - 31 e 32 - 41 e 42, respectivamente.

4.3. - do 5º ao 8º andar, haverá 04 (quatro) apartamentos "Tipo Magnum", em cada prédio, sendo 01(um) por andar numerados conforme o andar onde se situarem ou seja:- 51 - 61 - 71 e 81, respectivamente.

4.4.- No 9º andar haverá 01(um) apartamento de cobertura "Tipo / Magnum" em cada prédio, recebendo o número 91.

CLÁUSULA QUINTA - Os Edifícios Praia do Horizonte, situado no Bloco "B" e Praia do Leme situado no Bloco "A", assim se descrevem e caracterizam:-

5.1.- Andar Térreo:- destinado ao Hall de entrada seguindo o projeto arquitetônico, com paisagismo específico, hall social e de serviço, elevadores e escadas.

5.2.- Do 1º ao 6º andar, haverá 12(doze) apartamentos "Tipo Oceanic" em cada prédio, sendo 02(dois) por andar numerados conforme o andar onde se situarem, ou seja:- 11 e 12 - 21 e 22 - 31 e 32 - 41 e 42, 51 e 52 e 61 e 62, respectivamente.

5.3.- No 7º andar, haverá 02(dois) apartamentos "Tipo Oceanic Soleil" em cada prédio, que receberão respectivamente os números 71 e 72.

5.4.- Nos 8º e 9º andares, haverá 02(dois) apartamentos Duplex "Tipo Maison En Ciel", em cada prédio, recebendo, respectivamente, os números 81 e 82.

CLÁUSULA SEXTA -

Sorocotuba III

GUARUJA

6.1.- Que os apartamentos Tipo "Oceanic" terão Hall Social, living com lareira, sala de estar e sala de jantar, lavabo com ducha, varanda com piscina de hidromassagem e bica d'água, 03(três) suítes, copa-cozinha, lavanderia, um quarto de empregada reversível, W.C., Hall de serviço e escadas, terraço em uma das suítes.

6.2.- Que os apartamentos Tipo "Oceanic Soleil", terão:- Hall Social, living com lareira, sala de estar e sala de jantar, lavabo com ducha, varanda com piscina, 03 (três) suítes, copa-cozinha, lavanderia, um quarto de empregada reversível, W.C., Hall de serviço e escadas, terraço descoberto.

6.3.- Que os apartamentos Tipo "Magnum", terão:- Hall Social, living, sala de jogos, bar, estar com lareira, sala de jantar com varanda, estar íntimo, com vestiário e sauna, 04(quatro) suítes com varandas, cozinha e copa, lavanderia, 02(dois) quartos de empregada com banheiro, varanda social abrangendo toda a frente do apartamento, com piscina (equipada), deck e cascata.

6.4.- Que os apartamentos Tipo "Magnum-Cobertura", terão:- Hall Social, living, sala de jogos, bar, estar com lareira, sala de jantar com varanda, 04(quatro) suítes com varandas, cozinha e copa, lavanderia, 02(dois) quartos de empregada com banheiro, varanda social abrangendo toda a frente do apartamento, com piscina(equipada), deck e cascata.

6.5.- Que os apartamentos Tipo "Maison En Ciel", terão:-(a) Na parte inferior ou 8º andar, living, estar com lareira, adega, terraço social descoberto em toda a frente do apartamento, com piscina(equipada) e deck, sala de jantar com varanda, copa-cozinha, 02(dois) quartos de empregada e W.C. O 8º andar está ligado ao 9º andar por uma escada de alvenaria. (b) Na parte superior ou 9º andar, estarão localizadas as 04(quatro) suítes, com as respectivas varandas.

CLÁUSULA SÉTIMA - Dentre as Unidades Autônomas, componentes do EDIFÍCIO Praia do Leme, Bloco "A" do Conjunto Sorocotuba III, de conformidade com a descrição feita no Memorial de Incorporação, figura o APARTAMENTO nº 41 (QUARENTA E UM), Tipo " O C E A N I C " a ser localizado no 4º andar ou pavimento, com a área privativa de 170,38 m²s.; a área comum de 116,052 m²s.; a área de garagem para 01 Vaga(s) Dupla(s), com 60,96 m²s.; aí incluído o espaço de acesso e manobras, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,0033 %.

CLÁUSULA OITAVA - Pelo presente Instrumento Particular e na melhor forma de direito, a "OUTORGANTE" promete vender a fração ideal de terreno citada na cláusula anterior e as benfeitorias, con-

82

Sorocotuba III

GUARUJA

sistentes da Unidade Autônoma, denominada Apartamento nº -41- e a(s) vaga(s) dupla(s) de garagem, melhor descritos na cláusula anterior, ao (a,s) OUTORGADO(A,S) tudo pelo preço global de 18.451,50750 ORTNs. (OBRIGAÇÕES REAJUSTÁVEIS DO TESOIRO NACIONAL), equivalentes a Cr\$-1.477.000.000.-. (HUM BILHÃO, QUATROCENTOS E SETENTA E SETE MILHÕES DE CRUZEIROS) tomando por base os índices das ORTN do mês de Janeiro de 1986 correspondendo, apenas, para fins, meramente fiscais a - 7.380,60300 ORTNs., equivalentes a Cr\$ -590.800.000.-. (Quinhentos e noventa milhões e oitocentos mil cruzeiros) para a fração ideal de terreno, e, -11.070,90450 ORTNs., equivalentes a Cr\$ -886.200.000.-. (Oitocentos e oitenta e seis milhões e duzentos mil cruzeiros) para as benfeitorias, e que será pago pelo(a,s) Outorgado(a,s) à Outorgante, da seguinte forma:-

(A) - P A R T E F I X A

- a.1.-Cr\$- 1.090.000.- neste ato, como sinal e princípio de pagamento, e do qual dá plena quitação.
- a.2.-Cr\$222.180.000.- por meio de duas (2) prestações iguais de/ Cr\$111.090.000.- cada uma, sem juros e sem correção monetária, vencendo-se uma no dia -20 de março de 1986 e a outra no dia 20 / de abril de 1986.

(B) - P A R T E C O R R I G I D A

- b.1.-Cr\$317.400.000.- por meio de 20 (vinte) prestações iguais, mensais e sucessivas de 198,25689 ORTNs., cada uma, equivalente a Cr\$15.870.000.- vencendo-se a primeira no dia 05 de abril de 1986
- b.2.-Cr\$238.050.000.- por meio de 06 (seis) prestações iguais, trimestrais e sucessivas de 495,64222 ORTNs.,/ cada uma, equivalente a Cr\$39.675.000.- ven cendo-se a primeira no dia 05 de abril de 7 1986.
- b.3.-Cr\$158.700.000.- equivalente a 1.982,56888 ORTNs., com vencimento para o dia 05 de dezembro de 1987.

[Handwritten signatures]

Sorocotuba III

GUARUJA

- b.4.-Cr\$269.790.000.- por meio de 30 (trinta) prestações iguais, mensais e sucessivas de 146,03800/ORTNs., cada uma, equivalente a Cr\$11.690.000.- vencendo-se a primeira no dia 05 de janeiro de 1988.-
- b.5.-Cr\$269.790.000.- por meio de 10 (dez) prestações iguais, trimestrais e sucessivas de 438,13898/ORTNs., cada uma, equivalente a Cr\$35.072.000.- vencendo-se a primeira no dia 05 de março de 7 1988.

CLÁUSULA NONA -

Por ocasião da entrega das chaves do apartamento objeto do presente se restar qualquer débito em favor da outorgante, a mesma será representada por Notas Promissórias de emissão do(a,s) Outorgado(a,s) em caracter pró-solvendo e com o aval de duas pessoas de sua indicação, desde que atendidas as seguintes condições:-

- a - indicação por escrito de dois avalistas/fiadores, com antecedência de 60 (sessenta) dias da data da entrega das chaves, com o fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos conjuges, se casados forem, que deverão contar com informações favoráveis nos órgãos de credibilidade, capacitados sócio-economicamente a solver a dívida representada pelas Notas Promissórias a serem entregues a Outorgante.
- b - aprovação pela Outorgante a seu exclusivo critério dos cadastro dos avalistas/fiadores, uma vez que se trata de garantia dos créditos dela Outorgante.

CLÁUSULA DÉCIMA -

Fica, devidamente, esclarecido que correrão por conta exclusiva do(a,s) Outorgado(a,s) tôdas as despesas decorrentes do presente contrato e as necessárias às Lavraturas das Escrituras públicas ou particulares de Compromisso de Venda e Compra ou Definitiva de Venda e Compra, certidões dos Distribuidores, registros, imposto de transmissão (sisa) e qualquer outro tributo ou encargo que venha a ser devido em decorrência desta operação, honorários de despachante.

Sorocotuba III

GUARUJA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - As prestações mencionadas na cláusula Oitava - Letra "A" - é(são) representada(s) por igual número de Notas Promissórias de emissão do(a,s) Outorgado(a,s) em favor da Outorgante, em caráter "Pró-Solvendo".

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - As prestações mencionadas na cláusula Oitava Letra "B" - é(são) representada(s) por Notas Promissórias em ORTN's., (OBRIGAÇÕES REAJUSTÁVEIS DO TESOURO NACIONAL), também, de emissão do(a,s) Outorgado(a,s) em favor da Outorgante, emitidas em caráter "Pró-Solvendo".

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - A correção monetária da parte reajustável do preço, mencionada na cláusula oitava Letra "B" - será calculada com base na variação das ORTN'S., conforme normas aplicáveis à matéria e obedecerá aos seguintes princípios:-

- (a) - será realizada, mensalmente, em seu primeiro dia.
- (b) - corresponderá a variação mensal do valor oficial das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, tendo como base a ORTN, do mes de JANEIRO de 1985.
- (c) - importará, automaticamente, no reajuste dos valores sobre os quais incidir, para todos os fins e efeitos jurídicos, legais, econômicos, financeiros e administrativos. Aplica-se sempre a ORTN., vigente ao tempo da efetiva liquidação do débito, não constituindo novação o eventual recebimento fundado em índice não atualizado à data da liquidação, constituindo-se mera tolerância.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - A antecipação, amortização ou liquidação total ou parcial do saldo do preço devido à Outorgante, só poderá ser realizada nos dias úteis, compreendidos entre as datas de 01 a 10 de cada mês e na medida em que o (a,s) Outorgado(a,s) de(ê)m conhecimento à Outorgante, com uma antecedência de 05 (cinco) dias, da intenção de assim proceder, obedecendo para tanto o disposto no parágrafo primeiro a seguir:-

Parágrafo Primeiro - Na antecipação ou liquidação parcial ou total do saldo do preço de venda, usar-se-á sempre o valor da ORTN, vigente no dia do efetivo pagamento, para cálculo da correção monetária incidente, prevalecendo este mesmo critério, quando das liquidações judiciais ou extrajudiciais.

Parágrafo Segundo - A amortização total ou parcial, só poderá ser realizada, estando o(a,s) Outorgado(a,s), absolutamente, em dia com os compromissos ora assumidos, principalmente, embora, não exclusivamente, os relacionados com os pagamentos do preço de venda e bem assim, das parcelas extraordinárias do rateio das despesas não previstas no preço.

Sorocotuba III

GUARUJA

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de extinção ou alteração dos índices de reajustamento pelas ORTN's., (OBRIGAÇÕES REAJUSTÁVEIS DO TESOIRO NACIONAL), ou, se durante o curso das obras e até a efetiva liquidação do preço estipulado, as citadas ORTN's., não mais, representarem, fielmente, a inflação vigente, é facultado à Outorgante optar, indistintamente, por um dos seguintes critérios de reajustamento:-

- (a) - índice divulgado pelo Governo Federal ou Órgão Oficial que substitua os valores de referência das ORTNs.
- (b) - índices de variação do custo de vida elaborado pela Fundação Getúlio Vargas ou editado por órgãos do Município de São Paulo;
- (c) - índices Econômicos do Custo da Construção Civil, editados pela Fundação Getúlio Vargas;
- (D) - a eventual diferença para menos, no saldo do preço avençado, originada em decorrência da alteração ou extinção das ORTN's., facultará à Outorgante sacar contra o(a,s) Outorgado(a,s), uma letra de Câmbio, no valor correspondente à citada diferença, com vencimento à vista, ficando acertado, que se a Outorgante tiver de promover a execução judicial da letra de Câmbio, o seu valor será acrescido dos juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento), despesas judiciais e honorários de advogado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Estipulam os contratantes, que os pagamentos das parcelas e prestações relativas ao preço de venda, deverão ser feitos, estritamente, em seus vencimentos no endereço da Outorgante ou local diverso, por ela determinado, por escrito. Fica, estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento, não exime o(a,s) Outorgado(a,s) de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem justifica o atraso em sua liquidação, uma vez que a cláusula oitava retro, já especifica os respectivos vencimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Em caso de inadimplemento do presente instrumento, é facultado à parte adimplente, optar pela execução compulsória deste contrato ou pela respectiva rescisão. A rescisão, todavia, só poderá ser demandada, se não houver cumprimento da obrigação ou purgação da mora no prazo de 15(quinze) dias da interpelação judicial ou extrajudicial, a ser promovida pela parte interessada. A Outorgante poderá demandar a rescisão do ajuste, se o (a,s) Outorgado(a,s) faltar(em) ao pagamento de qualquer dos encargos pre-

Sorocotuba III

GUARUJA

vistos na cláusula oitava ou ainda, ao cumprimento de qualquer obrigação contratual. O(a,s) Outorgado(a,s) poderá(ão) demandar a rescisão deste, se a Outorgante deixar paralizada as obras de edificação, por prazo superior a 90(noventa) dias, salvo os motivos previstos na cláusula vigésima quinta e, notificada, não lhes der o devido seguimento. Se, a rescisão se efetivar por culpa do(a,s) Outorgado (a,s) perderá(ão) este(a,s) em proveito da Outorgante os pagamentos que houver(em) realizados, e eventual posse em que tiver(em) sido emitido(a,s) e as benfeitorias porventura introduzidas no imóvel. Se, a rescisão se efetivar por culpa da Outorgante, ficará esta, obrigada a restituir ao(a,s) Outorgado(a,s) todas as importâncias dele(s) recebidas em razão deste contrato, acrescidas de juros de 1% (hum por cento) ao mês e mais correção monetária, pelos índices das ORTN's.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - O presente contrato é celebrado e está sujeito à realização da condição suspensiva, consistente na aprovação da ficha cadastral e manutenção em todo o curso dos pagamentos, do estado favorável, naquela aferido, a exclusivo juízo da Outorgante, pois somente com essa indispensável aprovação, revestirá o presente compromisso plena eficácia. Fica, ainda, avençado, que a dívida se vencerá de pleno direito, acrescida da correção monetária convencionada, podendo a Outorgante exigir o seu pronto pagamento, independentemente, de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial:-

- (a) - Se o(a,s) Outorgado(a,s) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros, os seus direitos, e obrigações sobre o bem objeto do presente, sem prévio e expresse consentimento da Outorgante.
- (b) - Se o(a,s) Outorgado(a,s), também, sem consentimento prévio e expresse da Outorgante, constituir(em) sobre o(s) imóvel(is) qualquer ônus real ou qualquer outra garantia fundada no imóvel transacionado.
- (c) - Se contra o(a,s) Outorgado(a,s) fôr movida ação ou execução ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o(s) imóvel(is) ou os direitos objeto do presente contrato, no todo ou em parte.
- (d) - Se o(a,s) Outorgado(a,s) incidir(em) em insolvência.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - O Edifício Praia do Leme será construído pela Outorgante, de acordo com o projeto aprovado e as especificações constantes do Memorial Descritivo retro mencionado.

Parágrafo Primeiro - Independentemente de qualquer consul

Sorocotuba III

GUARUJA

ta ao(a,s) Outorgado(a,s) e sem que lhe(s) caiba o direito de pleitear qualquer indenização, poderá a Outorgante, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto de construção do prédio, desde que, não afete o apartamento objeto deste contrato, em razão de imposições de boas normas técnicas de execução de obras, de determinação ou exigências dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

Parágrafo Segundo - As obras de urbanização e infra-estrutura do Condomínio Sorocotuba III serão executadas por conta da "OUTORGANTE" em diversas fases, etapas e especificações, de conformidade com o Memorial Descritivo do Condomínio, que fica fazendo parte integrante deste, e em obediência ao cronograma físico de execução das referidas obras, que deverão estar totalmente, terminadas em DEZEMBRO DE 1987 admitida a tolerância de120 dias corridos, ressalvado, sempre o atraso provocado por motivos de força maior ou casos fortuitos, alheios à vontade da "OUTORGANTE" e plenamente justificados. Fica, entretanto, ajustado entre as partes contratantes, que para assegurar a continuidade na execução das referidas obras, é lícito e autorizado à "OUTORGANTE", a seu juízo, substituir qualquer dos tipos de materiais constantes no Memorial Descritivo, desde que tal substituição seja por materiais de similar padrão e qualidade. O princípio aqui ajustado se aplica, também, quanto ao tipo de execução de obras, seus sistemas e equipamentos. Considerando-se o vulto e a complexidade, previsto na execução das obras do Condomínio Sorocotuba III, o(a,s) Outorgado(a,s) reconhece(m) à Outorgante a faculdade de implantar nos setores que compõe o Condomínio, todas as variações, modificações ou substituições que, a juízo dela "OUTORGANTE", sejam tidas por necessárias no curso da realização das citadas obras. Essa faculdade, no entretanto, não poderá em hipótese alguma ser exercida em prejuízo da qualidade e padrão previstos no Memorial Descritivo do aludido Condomínio, ou prejudicar a harmonia arquitetônica geral do empreendimento, prevista no projeto.

Parágrafo Terceiro - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, não se considerará infração ao projeto de construção e ao Memorial, não dando, pois, ao(a,s) Outorgado(a,s) o direito de vindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença para mais ou para menos, não excedente a 5% (cinco por cento) nas medidas ou nas áreas de seu apartamento ou das partes comuns do

Sorocotuba III

GUARUJA

edifício.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Não constitui obrigação da Outorgante, visto que não se incluem no preço convencionado para a presente transação, o fornecimento e/ou a instalação de tudo quanto não estiver, expressamente, consignado no Memorial Descritivo. Não se incluem, também, no preço convencionado para o presente negócio, as despesas com as ligações definitivas de serviços públicos ou quaisquer novos tributos que venham a ser instituídos e que onerem o presente negócio ainda, que, atribuídos à Outorgante, os quais serão rateados e pagos pelos adquirentes, na proporção de suas respectivas frações ideais, e deverão ser pagas, de uma só vez, até 30 (trinta) dias a contar da comunicação feita pela Outorgante, constituindo-se em dívida líquida e certa do(a,s) Outorgado(a,s) para todos os fins e efeitos legais; caso o(s) mesmo(s), não efetue(m) o pagamento dessas despesas no prazo estipulado sobre o valor das mesmas, incidirão juros de 1% (hum por cento) ao mês e a correção monetária com base na variação dos índices das ORTN's., entre a data do vencimento e do pagamento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Toda e qualquer modificação pretendida pelo(a,s) Outorgado(a,s) no acabamento do apartamento objeto deste, deverá ser solicitada, por escrito, à Outorgante, que estudará a viabilidade de alterações e comunicará ao(a,s) Outorgado(a,s). Quanto aos serviços especiais de acabamento, após a escolha e definição do(a,s) Outorgado(a,s) serão os mesmos, sempre executados pela Outorgante ou quem esta indicar, a qual, cobrará sobre os custos correspondentes a taxa de administração de 15% (quinze por cento). Esses serviços especiais, serão cobrados separadamente, para cada unidade autônoma, e os seus pagamentos serão programados na ocasião devida. Para esse fim, o(a,s) Outorgado(a,s) será (ão) convocado(a,s) para entrevistas individuais, quando serão estabelecidas as datas para a escolha dos materiais de acabamento, de modo a não prejudicar o prazo de conclusão das obras do edifício.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - Fica expressamente convencionado que o apartamento prometido pelo presente contrato ao(a,s) Outorgado(a,s), será considerado pronto e acabado, para todos os efeitos legais, ainda, que, na ocasião haja pequenos serviços de acabamento nas unidades autônomas ou nas partes comuns do edifício, pela comunicação da Outorgante ao(a,s) Outorgado(a,s), de estarem à disposição deste

Sorocotuba III

GUARUJA

(a,s) último(a,s), as chaves da referida unidade, em condições técnicas de habitabilidade, não podendo o(a,s) Outorgado(a,s) se recusar (em) a receber as chaves da(s) unidade(s) compromissada(s) ou impedir a instalação do Condomínio.

Parágrafo Primeiro - Desde que, concluída a construção da (s) unidade autônoma(s) mesmo que por qualquer razão, não venha(m) a receber as respectivas chaves, o(a,s) Outorgado(a,s) ficará(ão) responsável(eis) pelo pagamento de todas as despesas referentes à instalação do Condomínio, impostos e taxas, e bem assim, as quotas de condomínio que forem provisórias ou definitivamente estabelecidas pelo Síndico do Edifício ou pela Outorgante na falta deste.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - O(a,s) Outorgado(a,s) se compromete (m) a cumprir e respeitar as condições constantes da Convenção de Condomínio, registrada no Registro de Imóveis de Guarujá, a ela aderindo, integralmente e à qual ficará(ão) obrigatoriamente subordinado(s) eventuais futuros adquirente(s) da(s) unidade(s) objeto deste contrato, ainda que seus títulos de aquisição não façam referência a respeito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - A Outorgante poderá obter financiamento destinado à construção do Edifício em tela, de acordo com as normas exigidas e estabelecidas pelos Agentes Financeiros do BNH., devendo ser contratado tal financiamento com agente financeiro a ser escolhido por único e exclusivo critério da Outorgante, e o(a,s) Outorgado(a,s) autoriza(m), expressamente, a mesma Outorgante, dar em garantia hipotecária na contratação do dito financiamento, destinado à construção do Edifício Praia do Leme, a fração ideal de terreno e a correspondente unidade autônoma, sendo que, para tal fim, o(a,s) Outorgado(a,s) outorga(m) por este presente instrumento a favor da Outorgante mandato em caráter irrevogável e irretratável, a fim de representá-lo(a,s) perante o Agente Financeiro do BNH., Registro de Imóveis competente ou quaisquer outros órgãos para a execução do anteriormente estipulado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - O(a,s) Outorgado(a,s) constitui(em) e nomeia(m) sua bastante procuradora a Outorgante, podendo inclusive substabelecer, conferindo-lhe os poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista no artº 1317, inciso II do Código Civil, para re-

Sorocotuba III

GUARUJA

presentá-lo(a,s) junto ao Registro de Imóveis e Repartições Públicas Federais, Estaduais, Municipais e Autárquicas, assinar plantas, requerimentos e declarações precisas, concordando, confessando e, enfim, praticando todos os atos que se fizerem necessários aos fins colimados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - A época prevista para a entrega do "Apartamento nº 41 (..... QUARENTA E UM) objeto do presente contrato, será no mês de Dezembro de 1987, salvo motivos de força maior, devidamente, comprovados ou notórios arrolando-se entre eles, de forma meramente enunciativa:-

- (a) - não pagamento regular das parcelas representativas do preço, por parte dos adquirentes das unidades autônomas;
- (b) - greves parciais ou gerais na indústria fornecedora da construção civil;
- (c) - suspensão ou falta de transporte;
- (d) - falta de materiais na praça;
- (e) - chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem as etapas importantes da obra, notadamente, as obras externas;
- (f) - falta de recursos para financiamento de parte do SFH/BNH;
- (g) - eventuais embargos das obras, provocadas pelos proprietários dos terrenos vizinhos ou pelas autoridades competentes, não resultante da incúria ou erro técnico da Outorgante;
- (h) - demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias;
- (i) - demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços e responsabilidades da Outorgante;
- (j) - problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento dos prédios vizinhos;
- (k) - falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- (l) - guerras, revoluções, epidemias ou qualquer outras calamidades públicas que impeçam ou reduza o andamento ou ritmo das obras.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - O(a,s) Outorgado(a,s) poderá (ão) ceder os direitos decorrentes do presente contrato, desde que:-

- (a) - esteja(m) absolutamente em dia, com todos os seus pagamentos e demais obrigações, e, ainda, desde que, pague(m) à Outorgante, no mesmo ato da cessão, uma taxa de 2% (dois por cento) sobre o valor total atribuído à cessão de direitos, ficando, perfeitamente, avençado que essa taxa será devida à Outorgante, seja qual for a forma ou

Sorocotuba III

GUARUJA

a natureza do ato, pelo qual se processou a transferência de direito decorrentes deste instrumento

(b) - A Outorgante deverá obrigatoriamente e como condição essencial do presente contrato, intervir no instrumento de cessão ou em qualquer outro instrumento, através do qual e qualquer outro instrumento, através do qual e qualquer título, se transferirem os direitos decorrentes deste contrato, sob pena de sua imediata resilição

(c) - Em caso de cessão a qualquer título dos direitos decorrentes deste contrato, o(a,s) cessionário(a,s) ou adquirente(s) a qualquer título, deverá(ã) emitir em favor da Outorgante, novas Notas Promissórias, correspondentes ao saldo devedor do preço avençado, hipótese em que os títulos ora emitidos pelo(a,s) Outorgado(a,s) serão devolvidos, salvo se a Outorgante a seu critério exclusivo, preferir que o saldo devedor continue representado pelos títulos originariamente emitidos a seu favor pelo(a,s) Outorgado(a,s)

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - Fica, ainda, convencionado, que, na hipótese de amortização total do preço avençado, a Escritura Definitiva de Venda e Compra da quota parte ideal do terreno e da Unidade Autônoma, somente será outorgada ao(a,s) Outorgado(a,s) após 90 (noventa) dias da data da averbação no Registro de Imóveis competente, da Certidão comprobatória do "HABITE-SE".

Parágrafo Primeiro - Correrão por conta exclusiva do(a,s) Outorgado(a,s) todas as despesas decorrentes e necessárias a lavratura da escritura acima, certidões, quitações fiscais, registros, imposto de transmissão (sis) ou qualquer outro encargo afim.

Parágrafo Segundo - Não obstante o disposto nesta cláusula o(a,s) Outorgado(a,s) assume(m), desde já, a responsabilidade pelo pagamento de tributos, contribuições, seguros, despesas de instalações do condomínio e quotas ordinárias e quaisquer outros encargos ou despesas que incidem ou venham a incidir sobre a fração ideal que ora lhe(s) é prometida à venda, e bem assim, sobre as benfeitorias correspondentes ao apartamento aqui referido e vagas correspondentes, objeto deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - Salvo as hipóteses de rescisão por culpa do(a,s) Outorgado(a,s) o presente instrumento e negócio é celebrado em caráter estritamente irrevogável e irretroatável a todo o tempo, obrigatório para os contratantes e extensivo aos seus herdeiros e sucessores.

Sorocotuba III

GUARUJA

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - Fica assegurado, exclusivamente à Outorgante, o direito de manter nas dependências do Edifício Praia do Leme em lugar visível, à sua livre escolha após a conclusão das obras e até final comercialização das unidades autônomas, faixas, placas, holofotes, luminárias ou qualquer outro elemento de publicidade, como, também, o direito de manter no "Hall" do edifício, corretores seus ou de escritórios imobiliários, que bem desejar, os quais poderão transitar, livremente, pelas partes comuns do condomínio, para mostrá-las aos eventuais interessados, podendo, também, utilizar os elevadores, portarias, telefones e sanitários de uso comum do Edifício. A Outorgante terá o direito de designar o síndico e o Administrador, que terão a seu cargo a administração do condomínio, nos primeiros 02 (dois) anos de seu funcionamento, e representarão nas Assembléias do Condomínio, os condôminos que não houverem recebido a escritura definitiva de venda e compra.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - O(a,s) Outorgado(a,s) não poderá(ão) intervir, diretamente, no andamento da obra, seja permanecendo nos respectivos canteiros, sem autorização do engenheiro responsável, seja mantendo entendimentos com os respectivos operários, sendo-lhe(s) igualmente, vedado introduzir na obra, quaisquer operários ou materiais.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - A(s) vaga(s) de garagem, indeterminada(s) e localizada(s) no Edifício, destina(m)-se, exclusivamente, à utilização por veículos de passeio, na forma especificada no Memorial de Incorporação e minuta de Convenção de Condomínio, e serão sorteadas quando da entrega das chaves.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - Os prazos e obrigações contidos no presente contrato, se farão efetivos, independentemente, de interposição judicial ou extrajudicial, assim, obrigando aos contratantes, seus herdeiros ou sucessores.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - Até que todos os adquirentes do Edifício dêem cumprimento às suas obrigações de pagamentos para com a Outorgante, esta, se assim, o desejar e no seu inteiro e exclusivo interesse, sem qualquer responsabilidade frente ao(a,s) Outorgado(a,s), caso não o faça, manterá as unidades ora compromissadas, seguradas contra incêndio em empresa seguradora de sua livre escolha, seguru

Sorocotuba III

GUARUJA

ro que será promovido por exclusiva iniciativa da Outorgante e por valor que, a seu critério e/ou da própria seguradora, reflita o valor do mercado da(s) unidade(s), ficando o(a,s) Outorgado(a,s) obrigado(s) a reembolsar a Outorgante os prêmios pagos, no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento por escrito, do aviso de pagamento.

Parágrafo Primeiro - Caso o(a,s) Outorgado(a,s) não efetive(m) o reembolso, no prazo estipulado, o valor desse débito será considerado líquido e certo, ensejando cobrança por via judicial e sobre ele incidindo, automaticamente, correção monetária, pelos índices das ORTN's., (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional).

Parágrafo Segundo - A Outorgante fica desde já constituída e nomeada procuradora bastante do(a,s) Outorgado(a,s) para, no caso de sinistro, receber da Cia. Seguradora o valor da indenização, imputando-o na liquidação da saldo devedor, respectivos juros e correção monetária e entregando ao(a,s) Outorgado(a,s) o excesso, se houver.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - O(a,s) Outorgado(a,s) nomeia(m) e constitui(em) sua procuradora a Outorgante, para representá-lo (a,s) perante o Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação posterior pertinente, efetivar, no momento próprio, os registros do Instrumento de Instituição, Divisão e Especificação do Condomínio do Edifício, assim como, averbação da construção do prédio, podendo, ainda, assinar o instrumento público ou particular de Convenção de Condomínio, na forma da minuta constante do memorial de Incorporação, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, neste Estado.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - Acha-se em fase de constituição uma entidade associativa que, estatutariamente, tem como finalidade, zelar pelos interesses dos integrantes dos empreendimentos sediados em Sorocotuba, contribuindo para a preservação e aperfeiçoamento das suas características urbanísticas, ecológicas, paisagísticas e residenciais, conservação e renovação das áreas ajardinadas ou plantadas nas áreas externas dos condomínios, limpeza dos jardins e áreas verdes, oferecer serviços de interesse comum enquanto não implementados ou executados satisfatoriamente pelos Poderes Públicos, guarda e vigilância dos empreendimentos, portarias, guaritas protegendo os locais de acesso aos prédios e à praia, coleta de lixo, pleitear aos Poderes Públicos competentes as medidas de proteção e preservação do meio ecológico, além de outras elencadas em seus Estatutos Sociais,

Sorocotuba III

GUARUJA

tais como fornecimento de serviços de lavanderia, de mão de obra doméstica e outros que venham, de futuro, a ser requisitados pelos condôminos. Como condição do negócio, o Outorgado(a,s) desde já se declara(m) filiado(s) à referida entidade, obrigando-se, tão logo, seja registrada a mesma, a inscrever(em)-se em seu quadro associativo, assumindo todos os direitos e obrigações conferidos nos Estatutos Sociais. Outrossim, espressamente, declara(m) concordar que todas e quaisquer contribuições decorrentes de sua condição de associado, sejam arrecadadas pela administradora do respectivo Condomínio, juntamente com as contribuições condominiais de sua respectiva unidade, sujeitando-se, assim, às eventuais multas e juros por recolhimentos fora dos prazos legais. Cessará a qualidade de Associado(a,s) titular da pelo Outorgado(a,s) no caso de alienação ou promessa de alienação, a qualquer título, dos seus direitos sobre a unidade, hipótese em que o(s) sucessor(es), também como condição do negócio, se subrogará(ão) na posição de novo(s) associado(s). Obriga(m)-se, ainda, o Outorgado(a,s) a fazer constar em seu respectivo ato translativo a condição de negócio acima referida, sob pena de ineficácia do negócio.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - Fica eleito o Fôro da Capital de São Paulo (Forum João Mendes Júnior), com exceção de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir e conhecer as dúvidas ou controvérsias oriundas do presente instrumento. A parte vencida em demanda judicial ou extrajudicial, além das custas e despesas processuais decorrentes, pagará, também, os honorários advocatícios da parte inocente.

Sorocotuba III

GUARUJA

95

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente, que é feito em 03 (três) vias de igual teor e finalidade, juntamente, com as duas testemunhas, abaixo nomeadas.

São Paulo, 26 de Janeiro de 1986

OUTORGANTE:

[Handwritten signature]

OUTORGADO(A,S):

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TESTEMUNHAS:

