

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
E OUTRAS AVENCAS

" EDIFÍCIOS VILLAGE DI TORINO BLOCOS A e B "

UNIDADE AUTÔNOMA NÚMERO - 82-B

COMPRADOR (A.ES)



MAXIMILIANO RAMOS



ANA PAULA AMENI RAMOS



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E
OUTRAS AVENCAS**

ACRE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede nesta Capital de São Paulo, à Av. Ibirapuera, 1168, Ibirapuera, com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob número 35208066801 em 06 de junho de 1988, e última alteração registrada sob número 1.067.679 em 10 de dezembro de 1990, inscrita no CGC/MF sob n. 58.965.526/0001-96, Inscrição Estadual n. 111.979.982.113, representada, neste ato, pelo Sócios, Dr. Antonio Carlos Haddad, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado à Rua Brás Cardoso, 222, apto. 81, Vila Nova Conceição, nesta Capital do Estado de São Paulo, portador da cédula de identidade RG. número 5.010.449 SSP e do CPF/MF número 990.838.848-72, e Sr. MIGUEL HADDAD NETO, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado à Av. Itacira, 71, Planalto Paulista, nesta Capital do Estado de São Paulo, portador da cédula de identidade RG. número 3.119.025 SSP e do CPF/MF número 046.474.168-87, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante designada simplesmente **VENDEDORA** e **MAXIMILIANO RAMOS**, brasileiro, vendedor, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **ANA PAULA AMENI RAMOS**, brasileira, do lar, portadores das cédulas de identidade RG n.ºs. 9.686.837 e 15.388.885, inscritos no CPF/MF sob o n.º. 060.001.198-44, residentes e domiciliados à Rua dos Tapes, 41 - Apto. 162 - Aclimação - São Paulo.

,de outro lado, como **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, doravante denominado(s) simplesmente **COMPRADOR(A,ES)**, tem entre si justo e contratado o seguinte:

1. DO IMÓVEL E SUA TITULAÇÃO

1.1. A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora de um terreno situado nesta Capital, à Rua Pedro Victor, Rua Saioá e Rua Manoel Mateus, que assim se descreve e caracteriza:

UM TERRENO medindo 39,50m de frente para a Rua Pedro Victor; 8,90m em curva, na confluência com as Ruas Pedro Victor e Manoel Mateus; do lado esquerdo no sentido de quem da Rua Pedro Victor olha para o terreno mede 88,50m confrontando com o alinhamento da Rua Manoel Mateus, com a qual faz esquina; do lado direito observando sempre o mesmo sentido mede em chanfro 3,40m na confluência das Ruas Pedro Victor e Saioá; 79,10m de frente para o alinhamento da Rua Saioá, fazendo assim esquina com a Rua Pedro Victor; nos fundos mede 43,08m onde confronta com propriedade do Espólio de Adib Miguel Haddad, e com as casas n.º 1,2,3 e 4 da Avenida Prefeito Fábio Prado, encerrando a área de 4.445,26m².

1.2. O imóvel acha-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive impostos e taxas, à exceção da hipoteca a favor do Banco de Crédito Nacional S/A, por empréstimo à **VENDEDORA** como garantia do custeio parcial da obra, eis porque o terreno onde está sendo construída a edificação e suas unidades, inclusive a que é objeto desta promessa de compra e venda, foram dadas em garantia, concordando o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, expressamente com o aludido gravame sem objeção ou restrição de qualquer espécie ou natureza. O imóvel está lançado pela Prefeitura do Município de São Paulo como contribuinte número 046.202.00032-8.





2. DA INCORPORAÇÃO

2.1. Sobre o terreno retro descrito e caracterizado a **VENDEDORA** promoveu a incorporação imobiliária, nos termos da lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto No. 55.815, de 08 de março de 1965, e demais dispositivos legais e normativos, de um conjunto de edifícios residências denominados "**EDIFÍCIOS VILLAGE DI TORINO BLOCOS "A" e "B"**", conforme projeto de construção aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, sob o Alvará de Aprovação n. 6600921943-01 expedido em 09 de Abril de 1994, processo n. 0500818093-23, apostilado pelo processo n. 0500833994-08, em 08 de junho de 1994 e 0501898094-05, em 24 de novembro de 1994, composto de 02 blocos com unidades residenciais e vagas de garagens localizadas no pavimento térreo.

2.2. Os "**EDIFÍCIOS VILLAGE DI TORINO BLOCOS "A" e "B"**" constituir-se-ão de dois blocos residenciais e sendo que cada bloco conterà 16 andares, com 60 apartamentos, sendo 04 duplex, ático, equipamentos sociais, garagem exclusiva e apartamento de zelador, que se localizará no Bloco "A", e terá a área construída de 10.494,72m².

2.2.1. DESCRIÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO

PAVIMENTO TÉRREO - Externamente, conterà 64 boxes de uso indeterminado, porém designados de 01 a 64, apenas para efeito de disponibilidade, dos quais um será destinado ao uso de condômino portador de deficiência física, para utilização dos condôminos proprietários das unidades autônomas que se localizarão no BLOCO "A", conterà ainda, mais 64 boxes numerados de 01 a 64, apenas para efeito de disponibilidade, dos quais um será destinado ao uso de condômino portador de deficiência física, para utilização dos condôminos proprietários do BLOCO "B", a saída, a entrada e manobras de veículos no estacionamento que será operada mediante auxílio de manobrista; conterà também o estacionamento coletivo do térreo, 16 espaços destinados a guarda e estacionamento de motos, distribuídos 08 espaços para cada edifício, jardins ornamentais, jardins gramados, circulação para pedestres, acessos para o estacionamento dos BLOCOS "A" e "B", com entrada pela Rua Pedro Victor, guarita com W.C., áreas de acomodação de veículos e de lazer, o BLOCO "A" conterà o hall social, um apartamento destinado à moradia do zelador do condomínio, uma sala de estar, hall dos elevadores, hall de escadarias do prédio dotado de porta corta fogo, que interligará o prédio ao 1o. andar; entrada de serviço, salão de jogos, salão de festas com bar e dois W.C., compartimento dos medidores, vestiário para funcionários do condomínio, com W.C. e chuveiro, um abrigo para uso do condomínio, compartimento de lixo, uma lavanderia para uso do condomínio; o BLOCO "B" conterà o hall social, uma sala de estar, hall dos elevadores, hall de escadarias do prédio dotado de porta corta fogo, que interligará o prédio ao 1o. andar; entrada de serviço, salão de jogos, salão de festas com bar e dois W.C., compartimento dos medidores, vestiário para funcionários do condomínio, com W.C. e chuveiro, um abrigo para uso do condomínio, compartimento de lixo, uma lavanderia para uso do condomínio e um outro salão de jogos, mini quadra esportiva gramada e equipamentos sociais descobertos.

DOS 1o aos 15o ANDARES - Em cada BLOCO localizar-se-ão 60 apartamentos, a razão de 04 apartamentos por andar; os hall de circulação dos andares, poços dos elevadores social e de serviço, hall de escadarias do prédio dotado de porta corta fogo, que interligará os andares, duto



de ventilação, vestíbulo de segurança, sendo que no 15o. andar, localizar-se-ão as dependências inferiores dos 04 apartamentos duplex.

COBERTURA - Em cada BLOCO localizar-se-ão as dependências superiores dos 04 apartamentos duplex;

ÁTICO - Em cada BLOCO localizar-se-ão o barrilhete, casa de máquinas, um depósito do condomínio, hall de escadarias do prédio dotado de porta corta fogo, 02 caixas d'água, saídas do duto de ventilação e laje impermeabilizada do edifício.

2.2.2 DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Os "EDIFÍCIOS VILLAGE DI TORINO BLOCOS "A" e "B"", tendo em vista sua destinação específica, abrangerá partes de propriedade comum e parte de propriedades exclusiva, a saber : A) PARTES COMUNS - Constituir-se-á de PARTES COMUNS, aquelas assim definidas no artigo 3o. da Lei no. 4.591/64, em especial, as consignadas na futura "Convenção de Condomínio", dentre as quais se destacam: o terreno onde será construído o prédio, os elevadores e respectiva Casa das Máquinas, halls, caixas d'água, caixas de escadas, depósitos, locais dos medidores, vestiário para os funcionários, apartamento do zelador, áreas ajardinadas, garagem coletiva do conjunto localizada no térreo, composta de 128 vagas de uso indeterminado, sendo 64 vagas para o edifício bloco "A" e 64 vagas para o bloco "B", correspondendo para cada apartamento tipo o direito de uma vaga para automóvel e para cada apartamento duplex o direito de 02 vagas para automóvel; B) PARTES EXCLUSIVAS - aquelas pelas chamadas unidades autônomas, representadas pelos 120 apartamentos residenciais, que receberão os seguintes números nos blocos "A" e "B" : 1o. ANDAR - 11, 12, 13, 14; 2o. ANDAR - 21, 22, 23, 24; 3o. ANDAR - 31, 32, 33, 34; 4o. ANDAR - 41, 42, 43, 44; 5o. ANDAR - 51, 52, 53, 54; 6o. ANDAR - 61, 62, 63, 64; 7o. ANDAR - 71, 72, 73, 74; 8o. ANDAR - 81, 82, 83, 84; 9o. ANDAR - 91, 92, 93, 94; 10o. ANDAR - 101, 102, 103, 104; 11o. ANDAR - 111, 112, 113, 114; 12o. ANDAR - 121, 122, 123, 124; 13o. ANDAR - 131, 132, 133, 134; 14o. ANDAR - 141, 142, 143, 144; 15o. ANDAR - 151, 152, 153, 154;

2.2.3. DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO DOS APARTAMENTOS

APARTAMENTO TIPO - Cada um dos apartamentos tipo, localizar-se-ão dos 1o aos 14o andares em cada um dos edifícios, conterà cada um deles a área privativa real de 71,19m², área comum real de divisão não proporcional correspondente a um box de uso indeterminado no estacionamento do térreo independentemente de tamanho, de 18,14m², área comum real de divisão proporcional de 29,05m², encerrando a área total de 118,38m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno e nas demais coisas comuns do condomínio de 0,7937%.

APARTAMENTOS DUPLEX - Cada um dos apartamentos duplex, localizar-se-ão no 15o andar em cada um dos edifícios, conterà cada um deles a área privativa real de 143,14m², área comum real de divisão não proporcional correspondente a dois boxes de uso indeterminado no estacionamento do térreo independentemente de tamanho, de 36,28m², área comum real de divisão proporcional de 50,81m², encerrando a área total de 230,23m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno e nas demais coisas comuns do condomínio de 1,3883%.

Na garagem coletiva alguns locais para estacionamento e guarda de veículo automotor de passeio, de porte médio, têm o seu acesso mais difícil que outros, razão pela qual as partes contratantes avançam a pré-exclusão de qualquer direito de exigir, reclamar ou cobrar, no futuro, da

VENDEDORA, local destinado à respectiva unidade de melhor acesso, se o local destinado à sua unidade for ou vier a ser tido ou reputado de difícil acesso.

3. COMPRA E VENDA - PREÇOS E CONDIÇÕES

3.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao (a, aos) **COMPRADOR(A,ES)**, e este(a,s) a comprar(em), o apartamento número **82** localizado no **8º** andar, bloco **B**, no qual corresponde à vaga para automóvel indeterminada, conjunto este descrito e caracterizado na cláusula 2.2..

3.2. As partes expressamente reconhecem e declaram que o preço ora pactuado é o efetivo e atual para pagamento à vista. Contudo a **VENDEDORA** estabeleceu tabela para pagamento de forma deferida, sem que isso implique em qualquer alteração ou compensação no preço total da venda. Para que o pagamento possa dar-se à prazo, a atualização monetária e indexação das parcelas de preço e a incidência dos juros pactuados constituem-se condição essencial para a preservação que gerou as obrigações aqui pactuadas. Desta forma o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) expressamente que manifestou(ram) e ora ratifica(m) seu interesse pela aquisição do imóvel, mediante o pagamento do preço a prazo e, conseqüentemente, concorda(m) que o preço, o saldo devedor e as prestações não estarão sujeitas a desindexação, congelamento ou deflação.

3.3. O preço certo e ajustado para a venda ora compromissada é de R\$ 89.001,00 (Oitenta e nove mil e um reais), o qual será pago da seguinte forma:

3.3.1. R\$ 3.001,00 (Três mil e um reais), neste ato.

3.3.2. R\$ 7.800,00 (Sete mil e oitocentos reais) serão pagos em 02 (duas) parcelas mensais fixas de R\$ 3.900,00 (Três mil e novecentos reais) cada uma, com vencimentos em 20.12.95 e 20.01.96.

3.3.3. R\$ 8.580,00 (Oito mil e quinhentos e oitenta reais), serão pagos em 11 (onze) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 780,00 (Setecentos e oitenta reais) cada uma, vencendo-se a primeira em 05.02.96 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

3.3.4. R\$ 4.300,00 (Quatro mil e trezentos reais), serão pagos em 02 (duas) parcelas semestrais e sucessivas no valor de R\$ 2.150,00 (Dois mil e cento e cinquenta reais) cada uma, com vencimentos em 05.05.96 e 05.11.96.

3.3.5. R\$ 9.900,00 (Nove mil e novecentos reais) serão pagos através de uma única parcela com vencimento em 05.12.96.

3.3.6. R\$ 38.220,00 (Trinta e oito mil e duzentos e vinte reais), serão pagos em 49 (quarenta e nove) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 990,46 (Novecentos e noventa reais e quarenta e seis centavos) cada uma, já acrescida de juros de 12% ao ano calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira em 05.01.97 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

3.3.7. R\$ 17.200,00 (Dezessete mil e duzentos reais), serão pagos em 08 (oito) parcelas semestrais e sucessivas no valor de R\$ 2.769,82 (Dois mil, setecentos e sessenta e nove reais e oitenta e dois centavos) cada uma, já acrescida de juros de 12% ao ano calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira em 05.05.97 e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes.

3.4. Todas as parcelas do preço mencionadas acima são representadas por notas promissórias em caráter "pró solvendo".

4. DA GARANTIA HIPOTECÁRIA ,DO FINANCIAMENTO E DO REPASSE

4.1. O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** desde já tem ciência e nada tem a opor que a **VENDEDORA** venha a obter financiamento para o empreendimento ao qual está afeita a unidade objeto deste compromisso e conseqüentemente o(s) **COMPRADOR(A,ES)** autoriza(m) a **VENDEDORA** a dar em garantia hipotecária a fração ideal correspondente à unidade objeto deste contrato.

Caso o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** venha(m) a liquidar a totalidade do débito objeto deste compromisso, obriga-se a **VENDEDORA** a dentro do prazo de 90 (noventa) dias proceder o cancelamento da hipoteca em relação a parte ideal do terreno e da unidade objeto deste compromisso.

4.2. - Para fins de obtenção de financiamento, diretamente, ou através da **VENDEDORA**, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) estar ciente(s) que foi(ram-lhes) prestados esclarecimentos sobre a transação, dos reajustamentos, critérios de pagamento, e de eventual forma de financiamento a ser obtido perante o agente financeiro do sistema da habitação, como segue:

a) De que não possui(em) ou venha(m) a possuir informação(ões) cadastral(ais) negativa(s) ou medida judicial(ais) que de qualquer forma comprometa(m) sua(s) solvabilidade, sendo de sua(s) inteira e única responsabilidade(s) a autenticidade de todos os documentos exigidos e apresentados;

b) que conhece(m) e foi(ram-lhes) esclarecido(s) e que ele(s) declara(m) enquadrar-se nos requisitos básicos necessários e exigidos pelo sistema financeiro de habitação para a liberação de financiamento, tais como renda familiar mínima, informações cadastrais sem mácula, documentação pessoal e o mais que for exigido, estando ciente(s) que, o não atendimento de qualquer destes requisitos ou formalidades inviabiliza a obtenção de financiamento, tornando-o, portanto, incapaz para o mesmo;

c) de que não possui(em) imóvel financiado por qualquer órgão financeiro no território nacional;

d) não ser proprietário de nenhum imóvel residencial no Município de São Paulo;

e) desde que devidamente notificado(s) por meio de carta ou telegrama, obriga-se a comparecer para assinar o contrato e/ou escritura de financiamento que o presente instrumento der origem, no local estabelecido, correndo por sua conta o pagamento das despesas da referida escritura, imposto de transmissão "inter-vivos", imposto sobre operações financeiras, FUNDHAB, T.A.C. (taxa de abertura de crédito) e outros que venham a se tornar exigíveis.

4.3. Caso o(s) **COMPRADOR(A,ES)** não venha(m) a atender as notificações da **VENDEDORA** por carta ou telegrama, para esclarecimentos e cumprimentos dos itens "a", "b", "c", "d" e "e" acima, bem como para a apresentação de toda a documentação exigida pelo agente financeiro do sistema habitacional, no prazo estabelecido nos mesmos, a **VENDEDORA**, poderá rescindir o presente contrato, após notificação com prazo de 15 (quinze) dias, caso o **COMPRADOR(ES)** não venha(m) a efetuar o pagamento total do saldo do preço de venda, previsto no item 3.3.7. da cláusula 3. deste.

4.4. A opção do(s) **COMPRADOR(A,ES)** pela alternativa mencionada na cláusula 4.2., não o(s) desobriga(m) de saldar a parcela do saldo devedor do preço constante como passível de ser financiada, de acordo com a cláusula 3., com recursos próprios e na data do vencimento ali estipulada, se por qualquer motivo não for obtido o financiamento pretendido, ou a totalidade passível de ser financiada do valor corrigido na letra "d" da cláusula 2..

4.5. Na hipótese do valor do financiamento concedido pelo agente financeiro, por qualquer motivo, ser insuficiente para quitação total do saldo devedor do preço de venda mencionado na cláusula 3., uma vez que este será sempre reajustado com base nos índices estabelecidos neste contrato, o(s) **COMPRADOR(A,ES)** pagará(ão), por ocasião da obtenção do financiamento, a diferença que se verificar, com recursos próprios.

4.6. As condições de resgate do financiamento prevista neste contrato poderão sofrer modificações, em virtude de novas regulamentações estabelecidas pelas autoridades ou pelo agente financeiro do Sistema Habitacional, que intervier na operação.

4.7. O(s) **COMPRADOR(A,ES)** deverá(ão) apresentar com antecedência de 30 (trinta) dias da data prevista para o eventual financiamento a que se refere o item acima, fiadores com capacidade financeira adequada e idôneos, a critério da **VENDEDORA** ou sua procuradora, os quais se comprometerão a assinar Escritura Pública de Confissão de Dívida com Hipoteca e outras Avenças em garantia do pagamento do saldo devedor do preço, caso o valor a ser eventualmente financiado não seja suficiente para quitar o referido saldo devedor do preço de venda.

4.8. Na hipótese supra as despesas de emolumentos de Tabelionatos e de Cartórios de Registro de Imóveis serão suportadas pelo(s) **COMPRADOR(A,ES)**.

4.9. Correrão por conta exclusiva do(s) **COMPRADOR(A,ES)** todas as despesas decorrentes deste instrumento, da escritura definitiva de venda e compra ou outra que venha a ser lavrada, ITBI, IOF, FUNDHAB, TAC, emolumentos cartorários, registros, quitações fiscais, ou qualquer outro tributo ou emolumento, assim como as despesas pertinentes a inscrição predial da unidade compromissada junto ao Cadastro Imobiliário do Município.

4.10. Ocorrendo a liberação do financiamento pleiteado, na forma disposta nas cláusulas anteriores e, implicando, tal fato, na outorga antecipada da competente escritura de venda e compra ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, nos moldes dos instrumentos firmados pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH, a fim de que possa(m) dar o imóvel em garantia hipotecária à Instituição de Crédito; e, existindo, ainda, na ocasião, parcela(s) de preço vincenda(s) em favor da **VENDEDORA**, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** se obriga(m) a outorgar à **VENDEDORA**, em

ato concomitante, escritura de confissão de dívida, em Cartório de livre escolha da **VENDEDORA**, ou por meio de Instrumento Particular, a critério desta, sendo tal instrumento assecuratório do saldo de preço ainda em aberto, correndo todas as despesas por conta do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica ainda convencionado entre as partes, para os efeitos aqui previstos, que deverão comparecer na citada escritura ou Instrumento Particular de Confissão de Dívida, dois (2) fiadores das obrigações assumidas pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, os quais deverão ser apresentados, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da outorga da escritura ou da assinatura do Instrumento Particular, observadas as seguintes condições: 1) os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e capacitados sócio-economicamente a solver a dívida; 2) Os fiadores indicados deverão possuir, pelo menos dois (2) imóveis situados nesta Capital, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames; 3) aprovação pela **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, dos cadastros dos fiadores indicados, uma vez que se trata de garantia dela **VENDEDORA**.

5.DO REAJUSTAMENTO, DO FINANCIAMENTO E SUA ASSUNÇÃO

5.1. As parcelas do preço referidas na cláusula **3.3.** serão pagas em moeda circulante nacional, com poder liberatório, mensalmente atualizadas monetariamente desde o mês da assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pelo seu saldo devedor, calculado pelo sistema de contas correntes, de acordo com os mesmos índices e critérios de atualização monetária do financiamento para produção da obra utilizados pelos Agentes do Sistema Financeiro da Habitação, constituindo-se, desta forma, como um dos fatores (insumos) integrantes da construção do citado imóvel, pelo que e em decorrência, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** se subroga, proporcionalmente, no contrato de mútuo para a produção do empreendimento firmado pela **VENDEDORA** com agente financeiro, referido na cláusula 1.2. acima, e pagará o seu valor, com o mesmo reajuste monetário e juros que incidir sobre o mesmo financiamento, sendo certo que o pagamento das parcelas, com o reajuste monetário, será feito pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** com seus próprios recursos.

5.2. O saldo devedor do preço e de suas parcelas, para todos os efeitos desse contrato será o valor apurado mensalmente pelo sistema de contas correntes, abatendo-se do valor inicial todos os pagamentos ou amortizações extraordinárias, incluídas as penalidades eventualmente incorridas pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, os juros e encargos de mora e acrescendo-se os reajustamentos previstos sempre tomando-se como data padrão o dia primeiro do mês em que for feito o cálculo.

5.3. **TODAS AS ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS E ENCARGOS FINANCEIROS DECORRENTES, INCIDIRÃO SOBRE O SALDO DEVEDOR NO DIA PRIMEIRO DE CADA MÊS, PELA VARIAÇÃO INTEGRAL DO MÊS, INDEPENDENTEMENTE DA DATA DE ASSINATURA DESTES INSTRUMENTOS.**

5.4. O(A,S) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) ter conhecimento que o financiamento obtido pela **VENDEDORA**, destinado à construção do edifício, tem o seu saldo devedor atualizado mensalmente pela remuneração dos saldos das cadernetas de poupança de acordo com a legislação em vigor.

5.5. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade dos índices de correção monetária supra citados, e se por qualquer forma seu valor deixar de acompanhar o índice real da variação da inflação, os reajustamentos aqui previstos passarão a ser feitos mensalmente, segundo o índice do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) apurado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) ou pelo SINDUSCON H12-3N, aplicando-se sempre o de maior percentagem.

5.6. Fica desde já pactuado que o preço, parcelas ou prestações neste contrato serão corrigidas de conformidade com o disposto nas cláusulas **5.1., 5.2., 5.3., 5.4., e 5.5.**

5.6.1. O reajuste previsto aplica-se em sua totalidade sobre:

- a) Os valores considerados para efeito de arrematação, adjudicação ou remissão;
- b) Quaisquer quantias que venham a ser devidas pelo(a,s) **COMPRADOR(A,S)** no curso deste contrato.

5.7. Como a correção monetária aqui prevista incide sobre o valor do preço, do saldo devedor e das parcelas ou prestações de seus pagamentos, estabelecem as partes que, ocorrendo a perda do poder aquisitivo da moeda corrente nacional, em razão da inflação medida pelos índices acima eleitos, será realizado o "AJUSTE DE VALORES" no mês seguinte ao término do período que perdurar a suspensão do reajuste, na seguinte forma:

- a) Corrigem-se monetariamente os valores originais de cada uma das parcelas de preço discriminadas neste Contrato e eventuais amortizações extraordinárias segundo os índices acima pactuados, aplicados segundo a variação acumulada;
- b) Somam-se os valores líquidos efetivamente pagos pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, no mesmo período, excluindo-se os valores relativos as penalidades, os juros e encargos de mora;
- c) A diferença entre a somatória dos valores encontrados pela aplicação dos cálculos da letra "a" (valor devido) e "b" (valor líquido pago) é o montante a ser pago pelo **COMPRADOR(A,ES)** no prazo de 10 (dez) dias contados da data da suspensão da aplicabilidade do reajustamento aqui previsto, atualizados monetariamente "pro rata die".
- d) Fica ainda estabelecido que, quaisquer quitações conferidas pela **VENDEDORA**, referente ao pagamento das parcelas do preço do imóvel, serão consideradas como **PARCIAIS**, até que seja apurada a diferença final, pelo Ajuste de Valores, mesmo que tal ressalva não conste expressamente dos recibos.

6. PAGAMENTOS - AMORTIZAÇÕES

6.1. AS PRESTAÇÕES DAS PARCELAS DO PREÇO DEVERÃO SER PAGAS NO DIA 05 (CINCO) DE CADA MÊS ATUALIZADAS MONETARIAMENTE SEGUNDO A CLAUSULA 5 NA SEDE DA **VENDEDORA**, SITO À AV. IBIRAPUERA, 1168, SÃO PAULO, ATRAVÉS DE CHEQUE NOMINAL À ELA OU ONDE E QUEM VIER A SER POR ELA INDICADA. FICA ESTABELECIDO QUE A FALTA DE RECEBIMENTO DE AVISO DE VENCIMENTO NÃO EXIME O(A,S) **COMPRADOR(A,ES)** DA OBRIGAÇÃO DE EFETUAR QUALQUER DOS PAGAMENTOS PREVISTOS NO PRESENTE CONTRATO, NEM PODERÁ SERVIR DE JUSTIFICATIVA PARA O ATRASO EM SUA LIQUIDAÇÃO.

6.1.1. Na hipótese de desconhecimento por qualquer motivo do índice a ser utilizado **FACULTA-SE** à **VENDEDORA**, provisoriamente, à aplicação da última remuneração básica conhecida.

6.1.2. A antecipação, amortização ou liquidação total ou parcial do preço devido à **VENDEDORA** só poderá(ão) ser efetuada(s) com seu expresso consentimento neste caso, ou quando qualquer pagamento seja efetuado em dia diferente do estipulado na clausula **6.1.** a amortização do saldo devedor do preço será obtida descontando-se do valor pago a atualização monetária "pró-rata" dia desde o dia aprazado até o dia do pagamento.

6.1.3. A prestação ou amortização paga será abatida do saldo devedor do preço após a atualização monetária do mesmo mês.

6.2. O(A,S) **COMPRADOR(A,ES)** deverá(ão) pagar à **VENDEDORA** no prazo de 48 horas a partir da data em que foi solicitado pela **VENDEDORA**, qualquer diferença havida entre o valor atualizado das prestações e o valor pago.

6.3. AS PARTES DESDE JÁ CONVENCIONAM COMO CONDIÇÃO DO PRESENTE NEGÓCIO, QUE FACE DO PRINCÍPIO CONSTITUCIONAL DO DIREITO ADQUIRIDO, E EM RAZÃO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ANTES ESTIPULADA, QUE NÃO SE APLICARÁ A ESTE CONTRATO QUALQUER NORMA SUPERVENIENTE DE CONGELAMENTO, TOTAL OU PARCIAL, DO SALDO DEVEDOR E/OU DO VALOR DE CADA PRESTAÇÃO, E LIVREMENTE QUISERAM ADOTAR O REGIME DE REAJUSTAMENTO, COMO FORMA DE MANTER ÍNTEGRO O EQUILÍBRIO ORIGINÁRIO DO NEGÓCIO JURÍDICO AQUI ESTIPULADO.

6.4. Estipulam as partes que, na hipótese de amortização total e antecipada do saldo do preço, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de só outorgar a escritura definitiva de compra e venda ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data da averbação, no registro de imóveis, da construção do edifício.

6.5. A diferença entre o "quantum" de cada uma das notas promissórias e o novo valor de cada uma das parcelas, em decorrência do reajuste aqui pactuado, constituirá obrigação solidária, líquida e certa, insusceptível de contestação, pelo que a quitação da **VENDEDORA** nas notas promissórias não significará resgate total da parcela correspondente, podendo a **VENDEDORA** cobrar a respectiva diferença a qualquer tempo, sem que tal fato implique em qualquer novação.

6.6. Em se verificando de vencimentos simultâneos de parcelas mensais, trimestrais, semestrais e anuais, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de recusar o recebimento de quaisquer delas, caso não se verifique o pagamento concomitante da outra anterior, sempre devidamente revista e reajustada.

7. INADIMPLÊNCIA



7.1. Sem prejuízo das demais penalidades estabelecidas nesta instrumento, se o (a,s) **COMPRADOR(A,ES)** se atrasar(em) no cumprimento da obrigação, e notificado(a,s) judicial ou extra judicialmente para purgar a mora das prestações vencidas na forma das cláusulas abaixo, não o fizer(em) no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do recebimento da notificação inobstante a irrevogabilidade e irretroatividade das presentes avenças, rescindir-se-ão, de pleno direito, todas as contratações feitas pelo presente instrumento, e as que se lhe decorrerem, ficando a **VENDEDORA** subrogada nos direitos e obrigações deste instrumento

7.1.1. Sujeitar-se-á(ão) o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** a restituir o imóvel objeto da presente avença, se estiver(em) na sua posse, incontinenter à **VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório, ficando a mesma liberada para negocia-lo livremente com terceiros, sem direito de retenção por parte do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** das benfeitorias úteis e voluntárias que tiverem por ele(a,es) sido introduzidas n imóvel.

7.1.2. Todos os descontos acima mencionados incidem sobre o valor da venda e serão atualizados monetariamente de acordo com a remuneração básica dos saldos das Cadernetas de Poupança.

7.2. Para efeito de constituição em mora do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** a interpelação deverá conceder prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua entrega, para que o mesmo se quiser purgue a mora, com o pagamento do valor reclamado, incluindo-se neste, correção monetária pró rate die, multa de 10%, juros de mora a razão de 12% ao ano pelo sistema da tabela Price, despesas judiciais extra-judiciais e honorários advocatícios já pré-estabelecidos em 15% do valor total do débito. fica ajustado que se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** pagar(em) tão somente o principal, sem os acréscimos, não se exonerará de liquidar o saldo, continuando, assim, em mora para todos os efeitos legais.

7.3. Em qualquer hipótese de rescisão do presente instrumento, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** terá(ão) direito à restituição da importância que corresponder a 50% da diferença entre os valores pagos e o valor correspondente a 10% do preço total da venda.

7.3.1. Todos os valores acima serão atualizados monetariamente pró rata dia na forma deste instrumento.

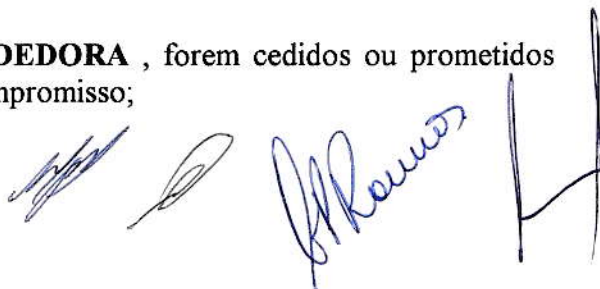
7.3.2. A importância a ser devolvida será de no mínimo 10% sobre os valores pagos.

7.3.3. O valor assim apurado será pago pela **VENDEDORA** ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** em tantas prestações mensais quantos forem os meses decorridos entre a data de aquisição e a da rescisão.

7.3.4. Acordam as partes, desde já, que a diferença entre o valor efetivamente pago pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** e aquele objeto da devolução supra determinada, caracteriza-se como pré estabelecimento de perdas e danos ocorridos pela rescisão.

7.4. Dar-se-á o imediato vencimento de todo o saldo devedor do presente compromisso, nos seguintes casos:

a) Se, sem consentimento ou interveniência da **VENDEDORA**, forem cedidos ou prometidos ceder direitos e obrigações decorrentes do presente compromisso;



- b) Se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** fizer(em) composição moratória com seu(s) credor(es), oferecendo em garantia os direitos decorrentes do presente contrato;
- c) Na hipótese de falência ou insolvência civil;
- d) Se for verificada qualquer execução que atinja o direito de ação consequentemente a este compromisso;
- e) Se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** vier(em) a infringir qualquer cláusula ou condição do presente compromisso.

7.5. Se a rescisão do presente compromisso vier a ocorrer após a ocupação, por parte do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** da unidade ora compromissada, serão acrescidas às deduções as seguintes importâncias:

- a) 1,5% do preço de venda, por mês de fruição do imóvel do presente.
- b) 5% ao ano ou fração de ano, do preço de venda à título de depreciação.
- c) Despesas efetuadas pela **VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retoma-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**.

7.6. Toda e qualquer importância que a **VENDEDORA**, por mera liberalidade e sem que isso implique em novação ou modificação, venha a receber em atraso, deverá ser paga acrescida, além da correção monetária devida, da multa moratória de 10% sobre o débito e dos juros de 12% ao ano.

7.7. Todos os prazos e obrigações com vencimentos certos, se vencem independentemente de aviso, interpelação judicial ou extra judicial, sendo que qualquer tolerância da **VENDEDORA** representará ato de mera liberalidade, não constituindo precedente, novação ou alteração dos termos deste contrato.

7.8. O saldo devedor do preço vencerá antecipadamente, no caso de constituição em mora do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** na forma estabelecida neste instrumento.

8. OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA - PRAZO

8.1. A obra deverá estar concluída até DEZEMBRO de 1996, admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, salvo motivo de força maior imprevisível a alheio à vontade da **VENDEDORA**, tais como, dentre outros, os seguinte:

- a) Guerra, sinistro, greves, revoluções, chuvas prolongadas, dificuldades nas fundações, ou calamidade pública;
- b) Falta comprovada de material, transporte ou mão de obra na praça;
- c) Demandas judiciais promovidas por proprietários de imóveis confrontantes que impliquem na paralização total ou parcial das obras;
- d) Demora das empresas concessionárias de serviços públicos em instalar os serviços que lhe são próprios;
- e) Demora do Poder Público em conceder o "Auto de Conclusão" parcial, provisório ou definitivo, desde que atendidas as posturas edilicias pela **VENDEDORA**.

f) Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível.

8.1.1. Nesta hipótese o prazo da obra será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralização da obra.

8.2. Para os fins previstos na clausula anterior, considera-se concluída a obra quando da expedição do "Auto de Conclusão", mesmo parcial, pela autoridade competente, ou comunicação da **VENDEDORA** de que sua unidade se encontra em condições de habitabilidade, atendidas as exigências técnicas e legais, prevalecendo o evento que se verificar primeiro, ressalvado pequenos serviços em áreas comuns que ainda devam ser realizados.

8.3. Obriga-se a **VENDEDORA** a obedecer rigorosamente as plantas e especificações constantes do Memorial Descritivo, que fica fazendo parte integrante e complementar do presente Instrumento, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, do Corpo de bombeiros e/ou empresas concessionárias de serviços públicos, ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas variações que não excedam a 5% (cinco por cento) da área total ou privativa, o que não dará ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** o direito de pleitear quaisquer compensações ou indenizações.

9. POSSE E ESCRITURA DEFINITIVA

9.1. O(A,s) **COMPRADOR(A,ES)** só será(ão) imitado(a,s) na posse da respectiva unidade após a conclusão da obra, se estiverem rigorosamente em dia com suas obrigações, exercendo a **VENDEDORA** até então o direito de retenção previsto no artigo 52 da pré-citada Lei número 4.591.

9.1.1. Por ocasião da entrega das chaves o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** fará(ão) vistoria do imóvel, ocasião em que assinará(ão) um termo de Entrega de Unidade Autônoma.

9.2. Quaisquer reclamações, desde que os defeitos não resultem de mau uso das partes comuns ou privativas, bem como das respectivas instalações, ou ainda, de obras ou serviços de terceiros, estranhos à **VENDEDORA**, deverão ser formulados dentro do prazo improrrogável de 90(noventa) dias contados da entrega da unidade, na forma de que dispõe o artigo 178, parágrafo 5o., item VI do Código Civil.

9.2.1. O disposto nesta clausula não se aplica a eventuais defeitos perceptíveis mediante simples vistoria visual, os quais deverão ser reclamados no próprio ato da entrega da unidade, importando o recebimento das chaves, sem ressalvas, no reconhecimento de que a unidade foi entregue em plena condição de habitabilidade, cumpridas as especificações contratuais e com todas as suas instalações em perfeito funcionamento.

9.3. O (A,S) **COMPRADOR(A,ES)** se obriga(m) a assinar(em), juntamente com dois avalistas, idôneos a critério da **VENDEDORA**, confissão de dívida no valor das importâncias vincendas



posteriormente ao recebimento das chaves. O não cumprimento desta obrigação importará no vencimento à vista e antecipado de todas as parcelas vincendas.

10. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

10.1. O presente compromisso é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, ressalvado o disposto na cláusula 7.

11. CESSÃO DE DIREITOS

11.1. É vedada a cessão de direitos e obrigações pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** em decorrência do presente compromisso, sem o expreso consentimento da **VENDEDORA**, cuja anuência no instrumento próprio fica condicionada a estar o **CEDENTE** completamente em dia com suas obrigações e ao pagamento, à vista e no ato da assinatura de tal instrumento, de uma taxa correspondente a 4% (quatro por cento) sobre o valor da venda devidamente atualizado conforme as cláusulas deste instrumento, como ressarcimento pelas despesas administrativas decorrentes.

12. DESPESAS

12.1. Correrão por conta do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, na proporção de sua fração ideal, as despesas com ligações de serviços públicos, especialmente luz, força, serviços e instalações de "vault" na rua ou na parte interna do edifício, de gás, esgoto, água, telefone e qualquer equipamento exigido pelas concessionárias de serviços públicos.

12.2. Correrão ainda por conta do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, sempre na proporção de sua(s) fração(ões) ideal(ais), as seguintes despesas:

- a) Com a averbação das unidades autônomas no Registro Imobiliário e no Cadastro Predial da Municipalidade, incluídos emolumentos, certidões e honorários de despachantes e advogados;
- b) Com a instalação e funcionamento do condomínio, inclusive provisão para gastos iniciais com porteiros, vigias, consumo de energia e demais despesas condominiais; necessárias ao seu bom funcionamento.
- c) Com a decoração do hall principal, com as antenas coletivas, sistema de segurança, portões automáticos, enfim, tudo o que não estiver expressamente consignado no memorial descritivo da incorporação.

12.3. Todas as despesas com a escritura de venda e compra com pacto adjecto de hipoteca, incluindo registros, impostos e taxas devidos, correrão na oportunidade por conta do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**.

12.4. Obrigam-se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** a suportar durante a construção, na proporção de sua fração ideal o prêmio do seguro contra sinistro, em companhia que for contratada pela **VENDEDORA**, em valor correspondente aos das benfeitorias realizadas.

13. MANDATOS

13.1. Fica a **VENDEDORA** investida de amplos e irrevogáveis poderes pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, na forma do Inciso II do artigo 1317 do Código Civil, para o caso de

desapropriação parcial ou total do imóvel e suas acessões, discutir sobre o valor em Juízo ou fora dele, receber do Poder Expropriante, dando quitação da indenização devida, a qual será rateada entre o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** na proporção de sua fração ideal, deduzidos previamente os seus débitos para com a **VENDEDORA** e os créditos de terceiros preferenciais na forma da lei.

13.2. Iguais e irrevogáveis poderes são conferidos pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** à **VENDEDORA** para receber, acordar, transigir, dar quitação de quantias eventualmente devidas por companhias seguradoras, em caso de sinistro, sendo que a importância recebida será rateada obedecido o critério acima especificado.

13.3. Em caso de sinistro ou desapropriação, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** nada poderá(ão) reclamar da **VENDEDORA**, salvo a quota que lhe couber, feito o rateio na proporção de sua fração ideal.

13.4. O(A,s) **COMPRADOR(A,ES)** nomeia(m) e constitui(m) sua bastante procuradora a **VENDEDORA**, enquanto subsistir o presente compromisso, para representa-lo(a,s) junto às repartições públicas de um modo geral, empresas concessionárias de serviços públicos, autarquias e entidades paraestatais, serventúrios de justiça, notadamente Prefeitura do Município de São Paulo, agentes financeiros, registros imobiliários, podendo assinar requerimentos, guias e memoriais, fazer alterações no projeto, assinando plantas, assinar, ratificar, e/ou aditar o Memorial de Incorporação e a convenção de Condomínio mais adiante referida, promover os registros que se fizerem necessários, averbar a construção, hipotecar no todo ou em parte, o imóvel objeto do presente, assinar escrituras, no que concerne aos poderes outorgados neste mandato, constituir advogados com poderes "ad judicium" e especiais, e subestabelecer com ou sem reserva de poderes.

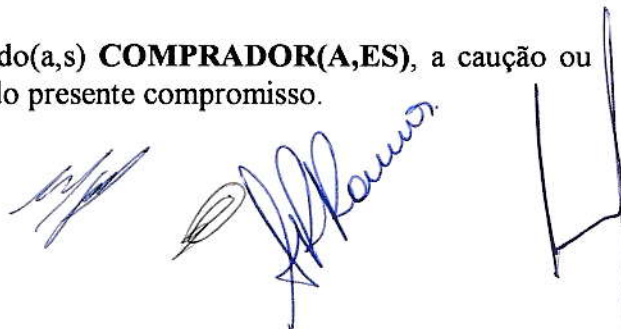
13.5. O(A,s) **COMPRADOR(A,ES)** nomeia(m) e constitui(m) ainda a **VENDEDORA** sua bastante procuradora para, após o "Auto de Conclusão", contratar em seu nome seguro contra sinistro, do qual beneficiaria por importância igual ao saldo devedor desta transação, apurado a cada revisão anual do seguro, o prêmio será reembolsado à vista à **VENDEDORA** contra a apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6. Caso haja necessidade de procurações por instrumento público para atingir os objetivos previstos nas cláusulas 13.1., 13.2., 13.4. e 13.5., o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** se obriga(m) pelo presente, a concedê-las tão logo sejam solicitadas pela **VENDEDORA**.

13.7. O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, se for o caso, neste ato, nomeia(m) e constitui(m) mutuamente, um do outro, com poderes irrevogáveis e irretiráveis, nos termos do artigo 1317, II do Código Civil, para receber citações, inclusive inicial, notificações judiciais e extra-judiciais re-ratificar, resilir, confessar dívida, fazer acordos, emitir, endossar e avalizar Notas Promissórias "pró-soluto", tudo com referência à presente transação, atos estes que darão como bons, firmes e valiosos.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. É facultada, independentemente de anuência do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, a caução ou cessão dos créditos à **VENDEDORA**, decorrentes do presente compromisso.



14.2. O(A,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) ter conhecimento pleno do Memorial de Incorporação e minuta de Convenção de Condomínio, a eles aderindo expressamente neste ato.

14.3. O projeto de construção e o Memorial Descritivo substituem e revogam quaisquer papéis, cartas e documentos que caso tenham sido anteriormente assinados, emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado contra o pactuado neste instrumento.

14.4. O presente contrato, no que se refere à fração ideal de terreno é celebrado em caráter "ad corpus" não se responsabilizando a **VENDEDORA** em tempo algum e sob nenhum pretexto, por qualquer diferença de metragem que venha a ser apurada entre as áreas do terreno, referidas neste contrato, que são meramente enunciativas, e as de fato existentes no local.

14.5. É vedada a visitação às obras, salvo após o estágio que ofereça um mínimo de segurança, ainda assim, em horários e dias pré-determinados pela **VENDEDORA** e mediante sua prévia autorização.

14.6. O(A,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m):

a) Que pela **VENDEDORA** e seus prepostos foram-lhe(s) prestados amplos esclarecimentos acerca da presente transação a qual declara(m) haver entendido plenamente.

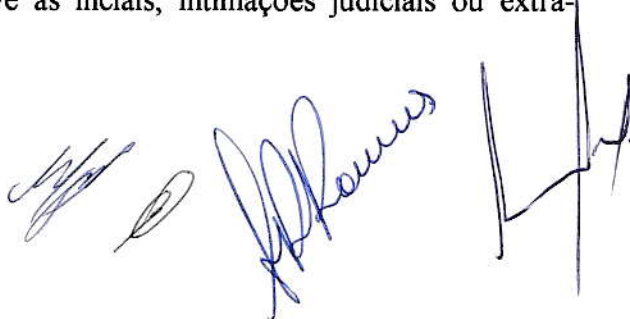
b) Ter conhecimento de que está(ão) impedido(a,s) de efetuar qualquer alteração, ainda que de ordem estética, no imóvel objeto do presente, bem como nas áreas comuns e garagem, sem consentimento expresso da **VENDEDORA**, mesmo após a entrega das chaves até que haja(m) obtido quitação de todas as obrigações ora assumidas.

14.7. Fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de manter no Edifício, em local a ser por ela determinado, placas ou luminosos seus, de entidade financeira ou da empresa corretora de imóveis, bem como corretores de plantão, direitos esses que prevalecerão mesmo após a outorga da escritura definitiva de compra e venda, independentemente de reprodução desta cláusula naquele instrumento.

14.8. Por este contrato, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** constitui(m) a **VENDEDORA** sua bastante procuradora para o fim de representá-lo(a,s) na primeira Assembléia de Condomínio, especialmente para o fim de aprovar a previsão orçamentária das despesas a serem realizadas nos 06(seis) primeiros meses após a entrega das chaves. Concorde também, desde já, com a eleição da **VENDEDORA**, ou de seus prepostos para administrarem o Condomínio, nos 02 (dois) primeiros anos, correndo em qualquer hipótese toas as despesas por conta do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, obrigando-se ainda a dar à unidade autônoma o destino do projeto de construção e do Alvará de licença da obra. Enquanto não estiver quitado o preço convencionado neste contrato a unidade autônoma será representada nas Assembléias de Condomínio pela **VENDEDORA**.

14.9. A **VENDEDORA** declara, sob as penas da lei, não ser contribuinte do FUNRURAL nem ser produtora rural, e que arquivou no Cartório de Imóveis o CND do IAPAS.

14.10. Para os efeitos de receber citações, inclusive as iniciais, intimações judiciais ou extra-judiciais,



inclusive correspondência de qualquer espécie, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** tem como endereço o já mencionado no início deste contrato, obrigando-se a comunicar, por escrito, qualquer alteração do mesmo.

14.11. Fica fazendo parte integrante este Contrato planta do andar tipo e memorial descritivo de acabamento.

14.12. Toda vez que o **COMPRADOR(A,ES)** mudar(em) de endereço, fica(m) obrigado(a,s) a comunicar seu novo endereço, por escrito, à **VENDEDORA**, por meio de carta postal registrada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação. Se não o fizer(em) o endereço referido neste instrumento prevalecerá para todos os fins de direito, inclusive judiciais.

15. FORO


15.1. Fica eleito o foro desta Capital com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões decorrentes do presente instrumento.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

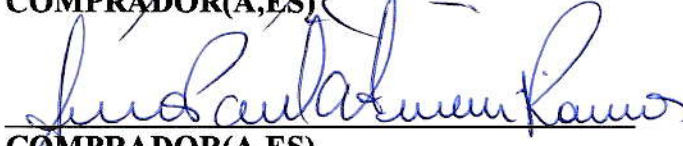
São Paulo, 20 de Novembro de 1995.



ACRE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

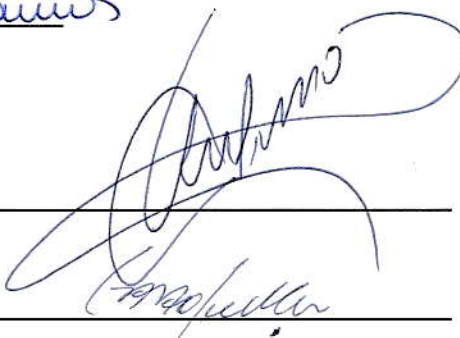


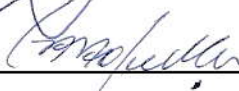
COMPRADOR(A,ES)



COMPRADOR(A,ES)

TESTEMUNHAS:








São Paulo, 04 de fevereiro de 2022

Á

Quem possa interessar

A UNIDADE 82 localizado no 8º pavimento do **Bloco B**, do Edifício Village di Torino, sito a Rua Pedro Vitor, 20, São Paulo, conforme dados a saber:

Valor de Compra e venda: R\$ 89.001,00 (Oitenta e nove mil e um reais).

Data do Contrato: 20/11/1995.

COMPRADORES:

Nome	MAXIMILIANO RAMOS	ANA PAULA AMENI RAMOS
Nacionalidade	Brasileiro	Brasileira
Profissão	Vendedor	Do lar
CPF	060.001.198-44	060.001.198-44
RG	9.686.837	15.388.885
Endereço	RUA PEDRO VITOR, 20, APTO 82-B - SAÚDE	
Estado Civil	Casado sob o regime de comunhão parcial de bens	

Informamos que a referida unidade se encontra quitada junto a construtora.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos,
Atenciosamente,



ACRE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ACRE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
AV. BRIGADEIRO LUIS ANTONIO, 3530 – CJ 111 – JARDIM PAULISTA CEP 01402-001 -
SÃO PAULO
TELEFAX - 5575.7666