

LEILÃO DE APARTAMENTO E COBERTURA NO BAIRRO DA MOOCA EM SÃO PAULO/SP – EM 09/12/15

Anexo I

LOTE 01: SÃO PAULO/SP – Apartamento nº 172 com 3 dormitórios (sendo 1 suíte) e varanda gourmet, localizado no 17º pavimento e 1 vaga de garagem do bloco A, empreendimento denominado “CONDOMÍNIO ABSOLUTO”, situado na Rua Marina Crespi nº 274, Área Útil: 86,03m², Área Total Construída: 135,99m², Matrícula nº 177.027 do 7º CRI local. Desocupado. **Lance Mínimo: R\$ 472.000,00.**

OBSERVAÇÃO: Forma de pagamento: À vista ou mediante sinal de 30% e o restante financiado junto à instituição financeira apontada pelo comitente vendedor, desde que o arrematante tenha o pedido de financiamento pré-aprovado antes do leilão.

VISITAÇÃO: Mediante disponibilidade de agendamento através do e-mail contato@zukerman.com.br ou pelo telefone: (11) 2184-0900.

LOTE 02: SÃO PAULO/SP – Cobertura Duplex nº 212 com 3 dormitórios (sendo 2 suíte), varanda gourmet e terraço com jacuzzi, localizado no 21º/22º pavimentos e 2 vagas de garagem do bloco A, empreendimento denominado “CONDOMÍNIO ABSOLUTO”, situado na Rua Marina Crespi nº 274, Área Útil: 197,51m², Área Total Construída: 269,85m², Matrícula nº 177.043 do 7º CRI local. Desocupado. **Lance Mínimo: R\$ 712.000,00.**

OBSERVAÇÃO: Forma de pagamento: À vista ou mediante sinal de 30% e o restante financiado junto à instituição financeira apontada pelo comitente vendedor, desde que o arrematante tenha o pedido de financiamento pré-aprovado antes do leilão.

VISITAÇÃO: Mediante disponibilidade de agendamento através do e-mail contato@zukerman.com.br ou pelo telefone: (11) 2184-0900.

EDITAL DE LEILÃO

O proprietário, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", para alienação do imóvel de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se concomitantemente com o leilão de modo **presencial**, que terá início no dia 09/12/15, a partir das 15:05 horas e será realizado à Av. Angélica nº 1.996, 3º andar – Conjunto 308, Higienópolis, São Paulo/SP e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr. Fabio Zukerman, matriculado na JUCESP sob nº 719, com escritório à Av. Angélica nº 1.996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo/SP.

1. OBJETO

Alienação do imóvel relacionado, no Anexo I, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

Para participação do leilão de modo presencial, basta aos interessados comparecerem ao local do leilão, no dia e hora indicados neste edital, portando a documentação exigida.

Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site www.zukerman.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão presencial, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

3. LANCES ON-LINE

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.zukerman.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes na sala do leilão presencial, na disputa pelo lote do leilão.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

4. CONDIÇÕES DE VENDA

O imóvel relacionado no Anexo I será vendido a quem maior lance oferecer em moeda corrente nacional, em leilão de modo presencial e on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se ao **VENDEDOR**, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como verificar o imóvel in loco, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento, acerca de suas características ou do estado de conservação do imóvel adquirido.

A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhe sendo possível pleitear, a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese.

Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação do imóvel.

Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital.

Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR**, para fins de concretização da transação.

A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

No caso de arremate no leilão de modo presencial, o pagamento do valor total deverá ser feito por meio de cheque de emissão do arrematante, nominal ao VENDEDOR, e para o arremate de modo on-line, o pagamento deverá ser efetuado por TED – Transferência Eletrônica Disponível, em conta corrente a ser indicada, em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

5. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

- **À vista** - Pagamento total do valor no ato da arrematação, ou;

- **Financiado** – Mediante sinal de **30%** e o restante financiado junto à instituição financeira apontada pelo comitente vendedor, desde que o arrematante tenha o pedido de financiamento pré-aprovado antes do leilão.

6. COMISSÃO DE LEILOEIRO

O arrematante, além do pagamento total do preço do negócio no ato da arrematação, pagará também ao LEILOEIRO, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), do valor total do arremate, a título de comissão.

7. FORMALIZAÇÃO: PROMESSA DE VENDA E COMPRA E POSTERIOR ESCRITURA.

7.1. No ato da formalização da arrematação, o adquirente irá assinar o CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE, AUTÔNOMA E OUTROS PACTOS DO “CONDOMÍNIO ABSOLUTO” integrante dos Anexos II e III.

7.2. Após, a alienação do imóvel relacionado no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Definitiva de Venda e Compra.

7.3. O **VENDEDOR** deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data do leilão, conforme subitem 7.2, quando não houver pendência documental de responsabilidade do arrematante, indicada no texto do lote.

7.4. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação e dos Anexos II e III, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do **VENDEDOR**.

7.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada e com negativa de ônus e alienações; comprovante de pagamento da última parcela do IPTU sob sua responsabilidade, e demais certidões exigidas por lei.

7.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, tais como: ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, registros, averbações, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas, etc. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao **VENDEDOR**.

8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

8.1. Ocorrendo a sustação do cheque dado em pagamento, ou devolução por insuficiência de fundos, desfar-se-á a venda e o arrematante, deverá pagar 20% (vinte por cento), a título multa, sobre o valor do arremate, que será cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 580, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente, até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e de Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal).

8.2. A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A documentação do imóvel estará à disposição dos interessados, no escritório do leiloeiro, à Av. Angélica, 1.996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo/SP.

9.2. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois de liquidado o pagamento total do preço do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

9.3. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrá por conta do arrematante.

9.4. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo tel. - (11) 2184-0900, ou por escrito, via e-mail contato@zukerman.com.br, ao leiloeiro, sediado à Av. Angélica, 1.996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo/SP, ou consulte o site www.zukerman.com.br, atualizado diariamente.

9.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

ANEXO II

NORMAS CONTRATUAIS

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTROS PACTOS

“CONDOMÍNIO A’BSOLUTO”

Pelo presente instrumento e regular forma de direito e a fim de integrar o **COMPRADOR** no aludido empreendimento, a **VENDEDORA** se compromete a lhe vender, e ele a adquirir, com o mesmo objetivo, a unidade autônoma identificada no **Capítulo II**, pelo preço, certo e ajustado, que será pago da forma indicada no **Capítulo III**, constantes do QUADRO RESUMO (“**QUADRO RESUMO**”), sendo certo que a compra e venda se regerá consoante cláusulas e condições adiante estipuladas.

CAPÍTULO VII – DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

7.1. A **VENDEDORA** adquiriu o terreno onde foi construído o **CONDOMÍNIO A’BSOLUTO**, objeto da matrícula n.º 159.014, do 7º Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

7.1.1. Sobre o imóvel acima descrito a **VENDEDORA** promoveu um empreendimento imobiliário de destinação residencial, com a denominação de “**CONDOMÍNIO A’BSOLUTO**”, que é composto por 02 (dois) blocos designados por “**A**” e “**B**”, que conterão em cada um deles: 22 (vinte e dois) pavimentos, com 84 (oitenta e quatro) unidades autônomas, à razão de 04 (quatro) apartamentos tipo por pavimento, distribuídos do 1º ao 20º pavimentos e 04 (quatro) apartamentos duplex localizados no 21º/ 22º pavimentos, totalizando 168 (cento e sessenta e oito) apartamentos, além de 43 (quarenta e três) vagas autônomas, totalizando 211 (duzentas e onze) unidades autônomas no empreendimento. Referidas unidades têm as seguintes designações e localizações:

A) - APARTAMENTOS BLOCOS “A” e “B”

1º Pavimento	Apartamentos	nºs: 11, 12, 13 e 14
2º Pavimento	Apartamentos	nºs: 21, 22, 23 e 24
3º Pavimento	Apartamentos	nºs: 31, 32, 33 e 34
4º Pavimento	Apartamentos	nºs: 41, 42, 43 e 44
5º Pavimento	Apartamentos	nºs: 51, 52, 53 e 54
6º Pavimento	Apartamentos	nºs: 61, 62, 63 e 64
7º Pavimento	Apartamentos	nºs: 71, 72, 73 e 74

8º Pavimento	Apartamentos	nºs: 81, 82, 83 e 84
9º Pavimento	Apartamentos	nºs: 91, 92, 93 e 94
10º Pavimento	Apartamentos	nºs: 101, 102, 103 e 104
11º Pavimento	Apartamentos	nºs: 111, 112, 113 e 114
12º Pavimento	Apartamentos	nºs: 121, 122, 123 e 124
13º Pavimento	Apartamentos	nºs: 131, 132, 133 e 134
14º Pavimento	Apartamentos	nºs: 141, 142, 143 e 144
15º Pavimento	Apartamentos	nºs: 151, 152, 153 e 154
16º Pavimento	Apartamentos	nºs: 161, 162, 163 e 164
17º Pavimento	Apartamentos	nºs: 171, 172, 173 e 174
18º Pavimento	Apartamentos	nºs: 181, 182, 183 e 184
19º Pavimento	Apartamentos	nºs: 191, 192, 193 e 194
20º Pavimento	Apartamentos	nºs: 201, 202, 203 e 204
21º/22º Pavimento	Apartamentos Duplex	nºs: 211, 212, 213 e 214

CADA UM DOS APARTAMENTOS LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DOS BLOCOS “A” E “B”, possuem a área privativa de 86.030m², a área comum de 49,965m² (coberta de 38,411m² + descoberta de 11,554m²), já incluído o direito a 01 vaga de garagem, perfazendo a área total de 135,995m² e correspondendo a fração ideal de 0,005500.

OS APARTAMENTOS LOCALIZADOS NO 19º PAVIMENTO DOS BLOCOS “A” E “B”, OS APARTAMENTOS FINAIS “2”, “3” E “4” LOCALIZADOS NO 20º PAVIMENTO DO BLOCO “A” E OS APARTAMENTOS FINAIS “1”, “2” LOCALIZADOS NO 20º PAVIMENTO DO BLOCO “B”, possuem a área privativa de 105,610m², já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas conforme tabela de vinculação, a área comum de 55,374m² (coberta de 41,367m² + descoberta de 14,007m²), perfazendo a área total de 160,984m² e correspondendo a fração ideal de 0,006120.

OS APARTAMENTOS FINAL “1” DO BLOCO “A” E OS APARTAMENTOS FINAIS “3”, “4” DO BLOCO “B”, LOCALIZADOS NO 20º PAVIMENTO, possuem a área privativa de 106,710m², já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas conforme tabela de vinculação, a área comum de 57,247m² (coberta de 42,948m² + descoberta de 14,299m²), perfazendo a área total de 163,957m² e correspondendo a fração ideal de 0,006194.

O APARTAMENTO DUPLEX Nº 211 e 212 LOCALIZADOS NOS 21º/22º PAVIMENTO DO BLOCO “A”, possuem a área privativa de 197,510m² (coberta de 163,440m² + descoberta de 34,070m²), já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas conforme tabela de vinculação, a área comum de 72,340m² (coberta de 51,531m² + descoberta de 20,794m²), perfazendo a área total de 269,850m² e correspondendo a fração ideal de 0,009815.

OS APARTAMENTOS DUPLEX Nº 213 E 214 LOCALIZADOS NOS 21º/22º PAVIMENTO DO BLOCO “A” E OS APARTAMENTOS DUPLEX Nº 211, 212, 213 E 214 NO 21º PAVIMENTO DO BLOCO “B”, possuem a área privativa de 198,610m²

(coberta de 164,540m² + descoberta de 34,070m²), já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas conforme tabela de vinculação área comum de 74,212m² (coberta de 53,126m² + descoberta de 21,086m²), perfazendo a área total de 272,822m² e correspondendo a fração ideal de 0,009896.

B) - VAGAS AUTÔNOMAS

2º Subsolo - G126, M139, M140, M141, M142, M143, M144, M145, M146, M147, M148, M149, M150, M151, M152, M153, G168, M179, G188, P205 e P206.

1º Subsolo -G25, M34, M35, M36, M37, M38, M39, M40, M41, M42, M43, M44, M45, M46, M47, M48, G63, M74, G83, P99, P100 e P101.

CADA UMA DAS VAGAS AUTÔNOMAS P LOCALIZADAS NOS SUBSOLOS possui a área privativa de 9,240m², área comum de 15,737m² (coberta 13,286m² + descoberta 2,451m²) perfazendo a área total de 24,977m² e correspondendo a fração ideal de terreno de 0,000620.

CADA UMA DAS VAGAS AUTÔNOMAS M LOCALIZADAS NOS SUBSOLOS possui a área privativa de 10,340m², área comum de 17,612m² (coberta 14,868m² + descoberta 2,744m²) perfazendo a área total de 27,952m² e correspondendo a fração ideal de terreno de 0,000694.

CADA UMA DAS VAGAS AUTÔNOMAS G LOCALIZADAS NOS SUBSOLOS possui a área privativa de 13,750m², área comum de 23,447m² (coberta 19,796m² + descoberta 3,651m²) perfazendo a área total de 37,197m² e correspondendo a fração ideal de terreno de 0,000924.

No memorial de incorporação e na convenção de condomínio registrada acham-se perfeitamente descritas e caracterizadas as partes de propriedade e uso comuns.

O **CONDOMÍNIO** é composto de 283 (duzentas e oitenta e três) vagas de garagem para veículos de passeio, sendo que:

(a) - 192 (cento e noventa e duas) vagas de garagem incluídas na área comum do **CONDOMÍNIO**, com uso indeterminado;

(b) – 48 (quarenta e oito) vagas de garagem vinculadas, incluídas na área privativa das unidades localizadas do 19º ao 22º pavimento.

(c) - 43 (quarenta e três) vagas de garagem unidades autônomas.

As 48 (quarenta e oito) vagas vinculadas, que estão incluídas na área privativa das unidades localizadas do 19º ao 22º pavimento, obedecem a tabela de vinculação abaixo:

VAGAS VINCULADAS AOS APARTAMENTOS LOCALIZADOS NO 19º PAVIMENTO			
BLOCO	FINAL	VAGA	LOCALIZAÇÃO
BLOCO A	1	P195/ M196	2SS
BLOCO A	2	P197/ M198	2SS
BLOCO A	3	P160/ M161	2SS
BLOCO A	4	P158/ M159	2SS
BLOCO B	1	P90/ M91	1SS
BLOCO B	2	P92/ M93	1SS
BLOCO B	3	P55/ M56	1SS
BLOCO B	4	P53/ M54	1SS
VAGAS VINCULADAS AOS APARTAMENTOS LOCALIZADOS NO 20º PAVIMENTO			
BLOCO	FINAL	VAGA	LOCALIZAÇÃO
BLOCO A	1	M182/ M183	2SS
BLOCO A	2	M178/ P177	2SS
BLOCO A	3	M176/ P175	2SS
BLOCO A	4	M174/ P173	2SS
BLOCO B	1	M172/ P 171	2SS
BLOCO B	2	M170/ P169	2SS
BLOCO B	3	M67/ M66	1SS
BLOCO B	4	M65/ M64	1SS
VAGAS VINCULADAS AOS APARTAMENTOS LOCALIZADOS NO 21º/22º PAVIMENTO			

BLOCO	FINAL	VAGA	LOCALIZAÇÃO
BLOCO A	1	M 167/ P 166	2SS
BLOCO A	2	P 164/ M 165	2SS
BLOCO A	3	M 193/ M 194	2SS
BLOCO A	4	M 162/ M 163	2SS
BLOCO B	1	M 62/ M 61	1SS
BLOCO B	2	M 60/ M 59	1SS
BLOCO B	3	M 58/ M 57	1SS
BLOCO B	4	M 88/ M 89	1SS

7.2. Nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação complementar pertinente ao assunto, a **VENDEDORA** tomou as seguintes providências:

- a) - fez aprovar o projeto de construção do empreendimento, conforme Alvará de Aprovação e Execução n.º 2010/43853-00, emitido em 03/11/2010, expedido pela Prefeitura Municipal de São Paulo - SP;
- b) - promoveu o registro do memorial de incorporação no 7º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, conforme R.8 da Matrícula nº 159.014, em 01 de abril de 2011;
- c) - lançou as normas da Convenção de Condomínio, através de instrumento particular que estabelece as normas relativas à utilização do empreendimento, e que faz parte integrante do memorial de incorporação, acima referido, cujo documento o **COMPRADOR**, desde já, manifesta conhecimento e anuência com seus termos.
- d) - concluiu a construção e obteve o habite-se nº 2014/83513-00, expedido pela Prefeitura Municipal de São Paulo - SP em 05/05/2014;
- e)- promoveu a averbação da construção do **CONDOMÍNIO** no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, conforme Av.18/M.159.014.
- f) - promoveu o registro da instituição e especificação de condomínio do **CONDOMÍNIO**, conforme R.19/M.159.014 e abertura das matrículas das unidades do **CONDOMÍNIO**.
- g) - promoveu o registro da convenção de condomínio sob nº 11.357 no livro de registro auxiliar, onde estão perfeitamente descritas e caracterizadas as partes

de propriedade e uso comuns e aquelas de uso e propriedade exclusivos do **CONDOMÍNIO**.

7.3. O **COMPRADOR** declara estar ciente, aceitar e concordar de que por força do instrumento particular de 19/01/2012, registrado sob o R.16/M.159.014 e transportado por averbação para a matrícula do imóvel objeto deste contrato, a **VENDEDORA** contratou junto ao Banco Bradesco S/A o financiamento para a construção do edifício, concedendo em garantia hipotecária em 1º grau a fração ideal de 100% (cem por cento) do terreno, incluindo as acessões e benfeitorias, abrangendo a unidade autônoma objeto deste contrato.

7.3.1. A hipoteca incidente sobre a unidade autônoma objeto deste contrato será cancelada pela **VENDEDORA** até o momento da outorga da escritura definitiva ou do instrumento particular com força de escritura pública firmado com o agente financeiro.

CAPÍTULO VIII - DOS JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

8.1. A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas do preço indicadas no **QUADRO RESUMO** serão corrigidas de acordo com a variação percentual mensal acumulada do IGP-M/FGV, tomando-se como índice-base aquele divulgado no segundo mês anterior ao do presente contrato e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada prestação, observado o disposto nos itens subsequentes.

8.2. O cálculo da correção monetária deverá ser efetuado de acordo com o índice publicado no segundo mês que anteceder o vencimento da parcela, sendo que, na hipótese de ocorrer atraso na publicação de referido índice, o cálculo será efetuado com base no último índice anteriormente publicado àquele e, tão logo conhecido o índice do período, a parte devedora acertará com a outra a diferença a maior existente, quando por ela solicitado.

8.3. Caso o IGP-M/FGV seja extinto ou considerado inaplicável a este contrato, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Caso o IGP-DI seja extinto, ou se torne, de qualquer modo, não mais aplicável a este contrato, será utilizado, a partir de então, o índice de atualização de valor ou a taxa que for estabelecida pelo mercado ou por quem de direito para ser aplicado no seu lugar em operações da mesma espécie (ou do gênero, se for o caso) então em curso.

8.4. Sobre as parcelas vincendas, ainda, incidirão juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela sistemática da Tabela Price.

8.5. As prestações têm vencimento nas datas indicadas no **QUADRO RESUMO** e deverão ser pagas conforme lá discriminado na sede da **VENDEDORA**, em seu escritório, indicado no Capítulo I, também do **QUADRO RESUMO**, a quem vier a ser por ela informado, ou nos bancos situados nas praças em que se localizam os escritórios da **VENDEDORA**, somente quando ao **COMPRADOR** for remetido aviso de cobrança, ou, ainda, mediante outra forma a ser determinada pela **VENDEDORA**. A falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o **COMPRADOR** da obrigação de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação.

8.5.1. Fica vedado qualquer tipo de crédito na conta corrente da **VENDEDORA**, seja depósito, DOC ou outro, sem o consentimento por escrito da **VENDEDORA**, sendo que o respectivo comprovante não valerá como recibo, tampouco conferirá quitação.

8.5.2 Em relação à parcela denominada parte fixa, item 3.1 alínea "A" do **QUADRO RESUMO**, os respectivos pagamentos deverão ser efetuados em moeda corrente em circulação, cartão de crédito ou de débito ou, ainda, cheque pagável na praça em que se situam os escritórios da **VENDEDORA**, **operando-se a quitação dos cheques e/ou outra forma de pagamento, apenas e tão somente, mediante compensação bancária com a respectiva disponibilização de tal quantia na conta corrente da VENDEDORA.**

8.5.3. A **VENDEDORA** disponibiliza a 2ª via do boleto ao **COMPRADOR**, até (sessenta dias) após o seu vencimento, com os devidos acréscimos pactuados nos Capítulos IX e X, abaixo, através do atendimento ao cliente pelo telefone 3003-2500, atendimento este realizado em horário comercial.

8.6. O **COMPRADOR** poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, desde que:

- a) - os valores antecipados sejam imputados no pagamento das últimas prestações do preço;
- b) - o saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação, pelos critérios de reajuste estipulados neste contrato;
- c) - o reajustamento das prestações seja calculado "pro rata", até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o disposto neste contrato;
- d) a antecipação não cause prejuízo à **VENDEDORA**, principalmente se decorrer de circunstância inegavelmente favorável ao **COMPRADOR**.
- e) declara o **COMPRADOR** estar ciente de que, nos casos de liquidação antecipada, não será conferido, pela **VENDEDORA**, nenhuma espécie de desconto ou abatimento do preço pactuado para a compra e venda.

8.7. O **COMPRADOR** não poderá pagar qualquer prestação do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Entretanto, o recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

CAPÍTULO IX - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR

9.1. Caso o **COMPRADOR** venha a faltar com o pagamento de uma ou mais das parcelas do saldo do preço, seus encargos ou demais obrigações contratadas, a **VENDEDORA** poderá constituí-lo em mora através de notificação com prazo de 15 (quinze) dias para que a mora seja purgada.

9.1.1. Para tal fim, ou em quaisquer outras hipóteses previstas neste contrato, a notificação será endereçada ao **COMPRADOR** em seu endereço constante do **QUADRO RESUMO**. Se o **COMPRADOR** vier a alterar seu endereço, deverá comunicar imediatamente tal fato à **VENDEDORA**, através de correspondência comprovadamente entregue, indicando o seu novo endereço.

9.1.2. A falta de comunicação do novo endereço, na forma prevista em 9.1.1, acima, constituirá falta grave do **COMPRADOR** aos deveres assumidos neste instrumento, e a eventual notificação que vier a ser feita pela **VENDEDORA**, dirigida ao antigo endereço, será reputada válida e eficaz.

9.1.3. O atraso no pagamento de qualquer das parcelas do saldo do preço ajustado acarretará contra o **COMPRADOR** a incidência das seguintes penalidades:

- a)** - reajuste monetário, de acordo com os critérios de correção previstos neste contrato e calculado *pro rata die*;
- b)** - juros de mora de 1% ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor ~~de principal~~ do débito, reajustado monetariamente na forma prevista neste instrumento, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela;
- c)** - multa moratória de 2% (dois por cento), calculado sobre o valor devido, não pago, corrigido monetariamente, segundo a variação mensal estipulada neste contrato;
- d)** - honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, e despesas judiciais e extrajudiciais, se necessária intervenção de tal profissional.

9.1.4. O **COMPRADOR** fica ciente e concorda que na hipótese de inadimplência das obrigações pecuniárias previstas neste contrato, independentemente da notificação prevista no item 9.1, acima, a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, poderá comunicar o débito aos órgãos de proteção ao crédito, correndo por conta do **COMPRADOR** as despesas relacionadas a tal ato.

9.2. Constituído em mora o **COMPRADOR**, e não efetuada por ele, no prazo de 15 (quinze) dias, a purga integral e com todos os encargos contratuais e legalmente

previstos, terá a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, o direito de adotar uma das seguintes providências:

a) - considerar vencido de modo antecipado a totalidade do saldo do preço, corrigido monetariamente, e acrescido dos encargos moratórios previstos neste instrumento e da multa compensatória de 10% (dez por cento), tudo cobrável através de ação judicial, respondendo o **COMPRADOR** pelas custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento); ou

b) - renunciando à faculdade acima prevista, a **VENDEDORA** poderá considerar rescindido, de pleno direito, este contrato, na forma adiante estipulada.

9.2.1. Para os fins de imediata e automática rescisão deste contrato, de pleno direito, na forma da letra “b” do item anterior, fica desde logo convencionado que o **COMPRADOR** terá direito à restituição de **75% (setenta e cinco por cento)** dos valores por ele efetivamente pago, atualizado de acordo com os critérios estabelecidos neste contrato.

9.2.2. Sobre os valores acima, serão feitas, ainda, as seguintes deduções:

a) - 10% (dez por cento) do preço total de venda da unidade autônoma atualizado, a título de ressarcimento das despesas da **VENDEDORA** com publicidade e custos administrativos;

b) - PIS, COFINS e quaisquer outros eventuais tributos incidentes sobre os valores pagos;

c) - caso o **COMPRADOR** esteja na posse da unidade autônoma, multa de 1% (um por cento) ao mês do preço da venda atualizado, pelo período de sua posse, calculada desde o primeiro dia do mês da entrega da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, ou da data em que o imóvel se encontre disponível para entrega ao **COMPRADOR**, considerada sempre a que primeiro ocorrer, até a data da efetiva restituição do imóvel à **VENDEDORA**, a título de retribuição pela fruição e compensação pela indisponibilidade do imóvel pela **VENDEDORA**;

d) - despesas de IPTU, condomínio, luz, água, gás e demais despesas essenciais à utilização da unidade autônoma, desde que não pagos pelo **COMPRADOR**;

e) – reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao **COMPRADOR**, a menos que ele já o tenha devolvido à **VENDEDORA** em tais condições;

f) - 10% (dez por cento) dos valores pagos, a título de honorários advocatícios.

9.2.3. Apurado o valor a ser restituído ao **COMPRADOR**, na forma dos itens 9.2.1 e 9.2.2, acima, o mesmo será pago pela **VENDEDORA** em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do instrumento de distrato, ou do trânsito em julgado de

sentença que decreta a rescisão do contrato, ou da desocupação do imóvel, o que ocorrer por último.

9.2.4. Em qualquer hipótese de rescisão do presente instrumento, mesmo que ocorra na via judicial, a **VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre a unidade autônoma, podendo, inclusive, aliená-la, desde logo, a terceiros, ainda que não tenha restituído ao **COMPRADOR** as quantias a ele porventura devidas, na forma acima, inclusive no caso em que o **COMPRADOR** deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão, com o que o **COMPRADOR** declara concordar desde já, de forma irrevogável e irretroatável, sob pena de ter que indenizar a **VENDEDORA** pelas perdas e danos a que sua resistência indevida der causa. Fica estabelecido que a rescisão operar-se-á automaticamente no momento no qual o **COMPRADOR** vier a ser notificado de sua ocorrência, valendo para todos os fins de direito a notificação encaminhada para o endereço indicado pelo **COMPRADOR** neste instrumento.

9.3. Em qualquer hipótese, o **COMPRADOR** não terá direito de indenização ou retenção por benfeitorias que tiver introduzido na unidade autônoma após o recebimento das chaves.

9.4. O recebimento de qualquer importância devida pelo **COMPRADOR**, depois de seu vencimento, constituirá ato de mera tolerância da **VENDEDORA** que não poderá ser invocado como precedente, nem implicará em novação ou modificação das presentes avenças. Todo e qualquer pagamento acaso aceito por tolerância, depois de seu vencimento, será exigido pela **VENDEDORA** com os acréscimos previstos no presente instrumento.

9.5. Além das hipóteses de inadimplemento do **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** também poderá considerar o saldo do preço vencido antecipadamente, em sua integralidade, podendo exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial:

a) - se, enquanto houver saldo devedor em favor da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** promover a cessão ou a transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem observância dos requisitos do item 15.1, abaixo;

b) - se o **COMPRADOR** não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste contrato, assim como aquelas a ele acessórias tais como: pagamentos das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas à unidade, seguros, imposto predial e territorial urbano, enquanto não houver quitado seu preço e transmitido seu domínio junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente;

c) - se o **COMPRADOR**, sem consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA**, constituir qualquer ônus real sobre a unidade autônoma ou sobre seus direitos aquisitivos;

d) - se contra o **COMPRADOR** for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete a unidade autônoma, no todo ou em parte, ou que

lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;

e) - se o **COMPRADOR** incidir em insolvência civil;

f) - se o **COMPRADOR** se recusar ou não comparecer à convocação da **VENDEDORA** para outorga da escritura definitiva com pacto adjecto de alienação fiduciária seja de forma antecipada, seja na conclusão da obra ou na ocasião da obtenção de financiamento.

CAPÍTULO X - PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO OU COM RECURSOS PRÓPRIOS

10.1. O **COMPRADOR** poderá, se assim desejar e sempre sob sua exclusiva responsabilidade, obter financiamento junto a algum agente financeiro para pagamento da Parcela prevista no item 3.1 alínea “C” do **QUADRO RESUMO**, agente que, preferencialmente, deverá ser o agente financiador da produção do empreendimento.

10.2. Esta tentativa não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar o atraso na entrega pontual dos valores das Parcelas do Preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

10.3. O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável por todas as despesas, impostos e taxas e outros encargos devidos, em decorrência do aludido financiamento, inclusive o seguro de morte e invalidez, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer obrigação, senão a apresentação de documentos e certidões legais de sua alçada e que eventualmente forem exigidas pelo Agente Financeiro.

10.4. O **COMPRADOR** tem ciência de que o financiamento somente será concedido se ele se mantiver em dia com as obrigações decorrentes deste **Contrato** e preencher as condições jurídicas e sócio-econômicas determinadas pela legislação do Sistema Financeiro e demais normas da entidade financiadora, vigentes na época da assinatura do contrato de financiamento.

10.5. Se o financiamento obtido for suficiente apenas para pagamento parcial da parcela do item 3.1, alínea “C” e de eventual saldo devedor remanescente das demais parcelas, o **COMPRADOR** complementarará a diferença necessariamente com recursos próprios para pagamento em parcela única à **VENDEDORA**, com vencimento na mesma data da parcela prevista no item 3.1 alínea “C” do **QUADRO RESUMO**, observada a mesma correção monetária e incidência de juros previstos neste contrato, sob pena de incorrer nas disposições relativas à mora e inadimplemento e demais disposições legais e contratuais.

10.7. Na hipótese do **COMPRADOR** optar pela obtenção do financiamento bancário com agente financiador diverso daquele responsável pelo financiamento da construção do presente empreendimento imobiliário, a **VENDEDORA** responsabiliza-

se apenas por arcar com os custos intrínsecos ao cancelamento das garantias reais incidentes sobre a unidade ora compromissada, sendo suportados exclusivamente pelo **COMPRADOR** todos os demais eventuais custos e ou taxas que venham a ser cobradas pelo agente financiador.

10.8. Caso o **COMPRADOR** não tenha optado pela obtenção de financiamento bancário ou, ainda que tenha optado pelo financiamento, se houver recusa ou retardamento na concessão do financiamento pela instituição financeira, deverá o **COMPRADOR** pagar a parcela prevista no item 3.1, alínea “C” do **QUADRO RESUMO** de uma só vez e com recursos próprios, no prazo de vencimento ajustado em referido item do **QUADRO RESUMO**, sob pena de incorrer nas disposições relativas à mora e inadimplemento e demais disposições legais e contratuais.

10.8.1. A exclusivo critério da **VENDEDORA**, caso o **COMPRADOR** não tenha obtido o financiamento bancário, poderá a **VENDEDORA** financiar diretamente o saldo do item 3.1, alínea “C”, do **QUADRO RESUMO**, para o **COMPRADOR**.

10.8.1.1. Nesse caso, a **VENDEDORA** contratará, às suas expensas, o seguro de morte e invalidez permanente (MIP), garantindo o pagamento integral da dívida do financiamento do imóvel, e o seguro de danos físicos no imóvel (DFI), garantindo a indenização por prejuízos no imóvel causados por incêndio, alagamentos, desmoronamento total ou parcial, etc., tendo a **VENDEDORA** como única beneficiária dos seguros. O valor do seguro pago pela **VENDEDORA** será posteriormente cobrado do **COMPRADOR** por meio de acréscimo às parcelas do financiamento.

10.8.1.2. Quando da entrega das apólices dos seguros acima para a **VENDEDORA**, as Partes lavrarão a escritura definitiva de venda e compra do imóvel, conforme previsto no Capítulo XI abaixo, sendo que o saldo devedor será financiado pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** com juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização Francês (“Tabela Price”) e correção monetária pelo IGPM-FGV.

10.8.1.3. No mesmo ato da outorga de aludida escritura, em garantia do cumprimento das obrigações ainda pendentes, o **COMPRADOR** transferirá à **VENDEDORA**, em caráter fiduciário, a propriedade do imóvel objeto deste, constituindo a garantia de alienação fiduciária do imóvel.

10.8.1.4. Constituída a propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse, sendo o **COMPRADOR** detentor da posse direta e a **VENDEDORA** detentora da posse indireta do imóvel.

11.8.1.5. A alienação fiduciária em garantia será procedida nos termos da lei 9.514/97, por meio de instrumento que atenderá aos requisitos exigidos pela legislação, prevendo, inclusive, a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário no caso de vencida e não paga a dívida, conforme previsto no art. 26, tudo da citada lei 9.514/97.

11.8.1.6. Quando da assinatura dos instrumentos acima, que importa em antecipação da escritura de venda e compra, as parcelas vincendas do preço também poderão, a critério da **VENDEDORA**, ser representadas por notas promissórias a serem emitidas pelo **COMPRADOR**, sendo que todas as despesas decorrentes da instrumentalização prevista nos itens anteriores, inclusive emolumentos e custas de tabelionato de notas, imposto de transmissão e outros tributos, correrão sob a exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR**.

CAPÍTULO XI - DO INSTRUMENTO DEFINITIVO DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

11.1. A escritura de venda e compra da unidade autônoma (ou o instrumento particular com força de escritura pública, a ser celebrado com o agente financeiro) somente será conferida depois de constatado o pagamento integral do preço ajustado e do cumprimento final, pelo **COMPRADOR**, de todas as demais obrigações aqui assumidas, ou ainda, se for o caso, após o pagamento do mútuo pela **VENDEDORA** ao banco, prevalecendo como marco inicial do prazo o que por último ocorrer. A **VENDEDORA** responderá pela evicção de direito sobre a unidade deste instrumento na forma da lei.

11.2. Ficam por conta do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes do presente, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, do Estado e do Município e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, inclusive ITBI ou outro que venha a ser cobrado ou criado.

11.3. Toda e qualquer escritura ou instrumento contratual decorrente deste contrato obedecerá aos termos de minuta padrão a ser fornecida, oportunamente, pela **VENDEDORA**, salvo na hipótese de obtenção do financiamento junto à instituição financeira, uma vez que, nessa hipótese, a escritura ou contrato particular de venda e compra, com pacto adjeto de hipoteca, será elaborada de acordo com minuta padrão do Banco, que atende às suas normas operacionais, bem como às condições estabelecidas para o SFH.

CAPÍTULO XII - DA POSSE

12.1. A **VENDEDORA** transmitirá a posse da unidade objeto deste instrumento quando do registro da escritura definitiva prevista no Capítulo XI, acima, desde que comprovada pelo **COMPRADOR** a quitação das despesas, impostos, taxas e encargos incidentes em razão do presente negócio jurídico e relacionados a unidade autônoma, tais como ITBI, IPTU, taxas condominiais, etc.

12.2. Como condição para a entrega das chaves da unidade autônoma, o **COMPRADOR** deverá assinar o respectivo termo de entrega de chaves, bem como comprovar o protocolo junto à Prefeitura Municipal de requerimento para alteração cadastral do contribuinte para o seu nome.

12.3. Se o **COMPRADOR**, por qualquer meio ou forma, ocupar sua unidade autônoma sem ter previamente cumprido todas suas obrigações, será considerado esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à **VENDEDORA** o exercício dos direitos previstos em lei, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, sua reintegração da posse, com mandado "initio litis". Ademais, será ainda o **COMPRADOR** obrigado a pagar multa diária no valor estipulado, desde já, neste contrato.

CAPÍTULO XIII - IMPOSTOS, TAXAS E DESPESAS

13.1. Fica desde já ajustado que, a partir desta data, o **COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de todos e quaisquer tributos, contribuição de condomínio ou quaisquer outras despesas ou taxas que recaiam sobre o imóvel objeto da presente; sendo certo que, se que porventura existam despesas em período anterior ao presente instrumento, estas serão de responsabilidade da **VENDEDORA**.

CAPÍTULO XIV - DOS MANDATOS

14.1. O **COMPRADOR**, neste ato, nomeia e constitui a **VENDEDORA** como sua procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e do parágrafo único do artigo 686, ambos do Código Civil brasileiro, podendo as mandatárias substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si:

- a) - para, perante a Municipalidade, efetuar a inscrição imobiliária, em nome do **COMPRADOR**;
- b) - promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do **CONDOMÍNIO**, incluindo-se nessas medidas a contratação da sua administradora ou administradoras e a contratação das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços, assim como representá-lo na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, inclusive com poderes para eleger o Síndico do primeiro exercício;
- c) - representar a ele, **COMPRADOR**, perante as empresas concessionárias de serviços públicos, para promover as instalações e ligações destes no **CONDOMÍNIO** e na unidade autônoma objeto desta contratação.

14.2 O mandato acima é constituído como condição para celebração do presente instrumento.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 Qualquer alienação/cessão que venha a ser efetuada pelo **COMPRADOR** obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) o **COMPRADOR** esteja em dia, na ocasião, com todas as obrigações assumidas neste contrato;
- b) o adquirente sub-rogue o **COMPRADOR** em todas as obrigações assumidas neste contrato;
- c) anuência expressa e por escrito da **VENDEDORA**;
- d) o **COMPRADORA** efetue à **VENDEDORA** o pagamento, em moeda corrente, da taxa de transferência de 3% (três por cento), incidente sobre o valor total da venda, ora compromissada, corrigida monetariamente;
- e) o **COMPRADOR** será o único e exclusivo responsável pelo pagamento de eventuais taxas e tributos que porventura venham a incidir sobre a alienação/cessão referida no *caput*;

15.2. A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

15.3. O **COMPRADOR** tem ciência e lhe foi expressamente informado que a obrigação de pagamento da comissão de corretagem frente à intermediação desta promessa é de única e exclusiva responsabilidade deste, bem como pagará o valor incidente a título de corretagem diretamente aos corretores autônomos e/ou à imobiliária pelos serviços de intermediação do negócio/corretagem.

15.3.1. O **COMPRADOR** declara que as informações de pagamento quanto à intermediação do negócio foram realizadas satisfatoriamente, com correção e transparência, não tendo nada a reclamar a este título, seja em juízo ou fora dele, bem como tem ciência que havendo litígio envolvendo tal verba, ficará ele circunscrito entre o **COMPRADOR** e o corretor e/ou empresa intermediadora que atuou.

16.3.2. O **COMPRADOR** declara que lhe foi informado, sendo sabedor e concordando expressamente que, no caso de rescisão ou distrato do contrato de promessa de compra e venda, os valores pagos a título de comissão de corretagem ao(s) corretor(es) autônomo(s) e/ou à(s) imobiliária(s) pela intermediação não serão restituídos e não são de responsabilidade da **VENDEDORA**.

15.4. O presente instrumento, ressalvada a hipótese de inadimplemento, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, assim, extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

15.5. A **VENDEDORA** entrega, neste ato, ao **COMPRADOR** que ao recebê-lo, manifesta sua concordância, fotocópia, ou arquivos digitalizados, disponibilizados em CD, dos seguintes documentos: i) Convenção do Condomínio e iii) Manual do Proprietário.

15.6. Todas as comunicações da **VENDEDORA** serão dirigidas à residência do **COMPRADOR**, no endereço por ele indicado no **QUADRO RESUMO**. Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente contrato serem consideradas válidas e eficazes.

15.7. A **VENDEDORA** se encontra dispensada, na forma da lei, da apresentação da CND-INSS e da Certidão Conjunta Negativa da Receita Federal por ser empresa que explora, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis, destinados à venda e que o imóvel aqui objetivado integra contabilmente seu ativo circulante, jamais tendo constado do ativo permanente da empresa, o que declara sob responsabilidade civil e criminal.

15.8. Fica vedada ao **COMPRADOR** a constituição de quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos, objeto deste contrato, sob pena de inadimplemento e rescisão motivada.

15.9. O **COMPRADOR** declara ter ciência dos prazos de garantia dos materiais e serviços que serão empregados na construção do **CONDOMÍNIO** encontram-se nos termos da legislação em vigor.

15.10. O **COMPRADOR**, desde já, permite que a **VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora da edificação, enquanto existam unidades de sua propriedade à venda no empreendimento, mantenha neste, e se o quiser, corretores e placas promocionais alusivas ao empreendimento, a serem afixadas em local de escolha de comum acordo com a administradora do empreendimento.

15.11. Todos os objetos expostos em unidade autônoma decorada - se existente em tal empreendimento - e os constantes das peças publicitárias, não integram o presente negócio, porque tem caráter meramente demonstrativo e ilustrativo, respectivamente, nessa eventual unidade decorada, as disposições de pontos de luz, a quantidade de interruptores, tomadas e acabamentos, inclusive em gesso, e mais, armários e demais objetos ou peças que a guarnecem foram assim dispostos e acrescidos para atender um projeto de decoração, e não correspondem ao que consta na(s) unidade(s) autônoma(s), objeto do presente.

CAPÍTULO XVI – DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS E RESOLUTIVAS

16.1. **CONDIÇÃO SUSPENSIVA** – A materialização das obrigações de vender e comprar aqui convencionadas ficará subordinada a regular compensação do(s) cheque(s)/boleto(s) representativos da parcela sinal, identificados no item “**3.1**” do **QUADRO RESUMO**, sendo tal ato interpretado, dado à natureza da parcela

inadimplida, como desistência voluntária do **COMPRADOR** do negócio. Dessa forma, eventual recusa de pagamento de aludido(s) título(s) de crédito pela respectiva instituição bancária quando de sua primeira apresentação, por si só, será motivo e prova de que o termo a que estava condicionada a eficácia e validade do presente instrumento não se verificou, permanecendo este, de pleno direito, sem qualquer efeito, razão pela qual a partir do momento no qual o termo não se verificar nas condições aqui ajustadas, a **VENDEDORA** ficará, automaticamente, sem a necessidade de qualquer formalidade ou notificação, livre para alienar o imóvel objeto do presente instrumento a terceiros, com o que o **COMPRADOR**, desde já, declara concordar e não ter nenhuma oposição. Em tal hipótese, não será devida qualquer indenização ou penalidade de parte a parte, a qualquer título que seja, perdendo, ainda, o **COMPRADOR** os eventuais valores que tiver pago diretamente a terceiros a título de intermediação pelo presente negócio imobiliário.

CAPÍTULO XVII - ELEIÇÃO DO FORO

17.1. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo - SP, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste contrato, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente em três (02) duas vias, de um só teor, na presença das duas testemunhas abaixo.

São Paulo, [Clique aqui para digitar texto.](#) de [Clique aqui para digitar texto.](#) de 201[Clique aqui para digitar texto.](#)

VENDEDORA:

OAS 31 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

COMPRADOR:

[Clique aqui para digitar texto.](#)

[Clique aqui para digitar texto.](#)

Testemunhas

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

ANEXO III

QUADRO RESUMO

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE
AUTÔNOMA E OUTROS PACTOS
“CONDOMÍNIO A’BSOLUTO”**

CAPÍTULO I - PARTES

- de um lado, como outorgante compromitente vendedora (“**VENDEDORA**”), **OAS 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Angélica, n.º 2.248, 8º Andar, Higienópolis, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.667.587/0001-03, neste ato, representada por seus procuradores ao final assinados.

- de outro lado, como outorgado compromissário comprador (“**COMPRADOR**”), independentemente de gênero e número dos adquirentes:

Nome: [Clique aqui para digitar texto.](#)

Nacionalidade: [Clique aqui para digitar texto.](#)

Estado Civil: [Clique aqui para digitar texto.](#)

Regime do Casamento: [Clique aqui para digitar texto.](#)

Cédula de Identidade n° [Clique aqui para digitar texto.](#)

CPF/MF n° [Clique aqui para digitar texto.](#)

Profissão: [Clique aqui para digitar texto.](#)

Telefone: [Clique aqui para digitar texto.](#)

E-mail: [Clique aqui para digitar texto.](#)

Firma aberta no [Clique aqui para digitar texto.](#)

Qualificação do Cônjuge, que aqui também comparece como adquirente:

Nome: [Clique aqui para digitar texto.](#)

Nacionalidade: [Clique aqui para digitar texto.](#)

Estado Civil: [Clique aqui para digitar texto.](#)

Regime do Casamento: [Clique aqui para digitar texto.](#)
Cédula de Identidade n° [Clique aqui para digitar texto.](#)
CPF/MF n° [Clique aqui para digitar texto.](#)
Profissão: [Clique aqui para digitar texto.](#)
Telefone: [Clique aqui para digitar texto.](#)
E-mail: [Clique aqui para digitar texto.](#)
Firma aberta no [Clique aqui para digitar texto.](#)
Domicílio e Residência do COMPRADOR: [Clique aqui para digitar texto.](#)

CAPÍTULO II -

DO EMPREENDIMENTO E DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) OBJETO DO CONTRATO

2.1. O presente contrato objetiva a(s) unidade(s) autônoma(s), indicada(s) na(s) alínea(s) abaixo, do empreendimento **CONDOMÍNIO A'BSOLUTO**, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Marina Crespi, nº 274, Mooca, cuja instituição e especificação de condomínio encontra-se registrada sob o R.19, de 18 de junho de 2014, na Matrícula nº 159.014, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

- a) - Unidade autônoma n.º [●], localizada no [●]º pavimento do **CONDOMÍNIO**, melhor descrita e caracterizada na Matrícula n.º [●], do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, indeterminada, localizada na área comum do empreendimento.

Obs.: Caso o negócio seja relativo à unidade autônoma com vaga de garagem já determinada, utilizar o texto abaixo:

- a) - Unidade autônoma apartamento n.º [●], localizada no [●]º pavimento do **CONDOMÍNIO**, melhor descrita e caracterizada na Matrícula n.º [●], do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com direito a [●] ([●]) vaga(s) de garagem de utilização exclusiva, designada por vaga(s) n.º [●], localizada no [●] do **CONDOMÍNIO**.

Obs.: Caso o negócio seja também relativo à unidade autônoma vaga de garagem, utilizar o texto abaixo:

- a) - Unidade autônoma vaga de garagem n.º [●], localizada no [●] do **CONDOMÍNIO**, melhor descrita e caracterizada na Matrícula n.º [●] do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

CAPÍTULO III - PREÇO TOTAL DE ALIENAÇÃO DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) E DE SUA FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O preço, certo e ajustado, é de R\$ [Clique aqui para digitar texto.](#) ([Clique aqui para digitar texto.](#)), não computados os juros compensatórios incidentes sobre as parcelas do preço previstas mais adiante.

A) – PARTE FIXA:

a.1) - A **VENDEDORA** recebe do **COMPRADOR**, neste ato, a quantia de R\$ [●] ([●]), pagamento que é feito através do(s) cheque(s)/boleto(s) nº(s) [●], a cargo do(s) Banco(s) nº(s) [●], Agência(s) nº(s) [●], e a quitação da entrega desse valor somente se dará quando do recebimento do(s) valor(es) do(s) cheque(s)/boleto(s) através da compensação bancária, além das parcelas abaixo;

B) – PARTE REAJUSTÁVEL:

b.1) - R\$ [●] ([●]), em [●] ([●]) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ [●] ([●]) cada uma, que serão acrescidas de correção monetária pelo IGPM-FGV e juros remuneratórios calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, tudo computado a partir da assinatura deste instrumento, vencendo-se a primeira delas no dia [●]/[●]/[●], e as demais em igual dia dos meses subsequentes;

b.2) - R\$ [●] ([●]) em 01 (uma) única parcela com vencimento para [●]/[●]/[●], que será acrescida de correção monetária pelo IGPM-FGV e juros remuneratórios calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, tudo computado a partir da assinatura deste instrumento;

b.3) - R\$ [●] ([●]) em [●] ([●]) parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ [●] ([●]) cada uma, que serão acrescidas de correção monetária pelo IGPM-FGV e juros remuneratórios calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, tudo computado a partir da assinatura deste instrumento, vencendo-se a primeira delas no dia [●]/[●]/[●], e as demais em igual dia dos anos subsequentes;

b.4) - R\$ [●] ([●]) em 01 (uma) única parcela com vencimento para [●]/[●]/[●] que será acrescida de correção monetária pelo IGPM-FGV e juros remuneratórios calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, tudo computado a partir da assinatura deste instrumento,.

C) – PARTE REAJUSTÁVEL - FINANCIAMENTO:

c.1) - R\$ [●] ([●]) em uma única prestação, que será acrescida de correção monetária pelo IGPM-FGV e juros remuneratórios calculados pela Tabela Price, à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, tudo computado a partir da assinatura deste instrumento, com vencimento em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do presente instrumento, que deverá ser pago, da seguinte forma:

c.1.1) - Através de financiamento bancário a ser obtido pelo **COMPRADOR**; ou

c.1.2) - Caso o **COMPRADOR** não obtenha o financiamento bancário, até a data de seu vencimento, com recursos próprios e de uma só vez, podendo, inclusive, se aplicável, utilizar recursos que detém no Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS.

O presente instrumento está expressamente subordinado à condição suspensiva que tem como termo a regular compensação bancária do(s) cheque(s)/boleto(s) aludido(s) na alínea “a.1”, acima. Eventual recusa de pagamento de aludido(s) título(s) de crédito pela respectiva instituição bancária quando de sua primeira apresentação, por si só, será motivo e prova de que o termo a que estava condicionada a eficácia e validade do presente instrumento não se verificou, permanecendo este, de pleno direito, sem qualquer efeito, razão pela qual a partir do momento no qual o termo não se verificar nas condições aqui ajustadas, a **VENDEDORA** ficará, automaticamente, sem a necessidade de qualquer formalidade ou notificação, livre para alienar o imóvel objeto do presente instrumento a terceiros, com o que o **COMPRADOR**, desde já, declara concordar e não ter nenhuma oposição. Em tal hipótese, não será devida qualquer indenização ou penalidade de parte a parte, a qualquer título que seja, perdendo, ainda, o **COMPRADOR** os eventuais valores que tiver pago diretamente a terceiros a título de intermediação pelo presente negócio imobiliário.

3.2. As parcelas do preço serão corrigidas monetariamente e acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculado pela Tabela Price, em conformidade com o disposto no Capítulo VIII das **NORMAS CONTRATUAIS**.

3.3. Após a contratação do financiamento bancário, a correção monetária e juros seguirão o disposto no respectivo contrato de financiamento.

CAPÍTULO IV - DA VISTORIA DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S)

4.1. O **COMPRADOR** declara que vistoriou o imóvel objeto do presente, declarando que:

- a) – a unidade autônoma se encontra pronta e acabada, estando em perfeitas condições de habitabilidade, não tendo encontrado nenhum vício ou defeito aparente, estando a unidade livre e desembaraçada de pessoas e coisas;
- b) – a unidade autônoma se encontra em conformidade com os projetos aprovados e de acordo com o memorial descritivo e plantas do empreendimento;
- c) – não identificou vícios ou defeitos aparentes nas áreas comuns do **CONDOMÍNIO**, constatando a regularidade e o perfeito funcionamento de suas instalações e equipamentos;

4.2. Declara ainda o **COMPRADOR** estar ciente de que o prazo da garantia pela construção assegurada pela incorporadora, nos termos do Código Civil Brasileiro de 2002 e legislação especial, é de 05 (cinco) anos e começou a correr desde a data de emissão do respectivo alvará de Habite-se, que se deu em 05/05/2014.

4.3. Por se tratar de empreendimento que utiliza a tecnologia de alvenaria estrutural, o **COMPRADOR** esta ciente de que não poderá, **em hipótese alguma**, remover ou modificar as disposições das paredes internas das respectivas unidades autônomas ou a sua estrutura, bem como a forma e os aspectos externos – fachadas – do **CONDOMÍNIO**, ou ainda, em qualquer caso, criar vãos. Estas restrições aplicam-se também às áreas comuns.

CAPÍTULO V – TAXA DE CESSÃO E PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM CASO DE RESCISÃO E DISTRATO

5.1. TAXA CESSÃO - Taxa de Cessão: Conforme cláusula 15.1 das **NORMAS CONTRATUAIS**.

5.2. RETENÇÃO EM CASO DE RESCISÃO E DISTRATO - Percentual de Retenção em caso de Rescisão e Distrato: Conforme Capítulo IX das **NORMAS CONTRATUAIS**.

CAPÍTULO VI - MANIFESTAÇÃO DO COMPRADOR SOBRE O PRESENTE CONTRATO

6.1. Foi concedida ao **COMPRADOR** a oportunidade para previamente examinar este contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste contrato.

6.2. O **COMPRADOR** dispensa a rubrica dos representantes da **VENDEDORA** em todas as páginas do presente contrato, ficando autorizado, ainda, o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis de livre escolha dela, **VENDEDORA**, com finalidade de conferir fé pública e publicidade.

6.3. O **COMPRADOR** declara, ainda, que o fluxo de pagamento acima previsto corresponde efetivamente ao quanto negociado no ato da venda, devendo o ora acordado prevalecer perante qualquer outro acerto e/ou documento anteriormente firmado entre as partes.

São Paulo, [Clique aqui para digitar texto.](#) de [Clique aqui para digitar texto.](#) de 201[Clique aqui para digitar texto.](#)

VENDEDORA:

OAS 31 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

COMPRADOR:

Clique aqui para digitar texto.

Cartório para reconhecimento de firma:

Clique aqui para digitar texto.

Cartório para reconhecimento de firma:

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF: