

doc 04

18

QUADRO RESUMO
do Instrumento Particular de Promessa de Venda e
Compra de Imóvel e Outras Avenças.

d2v
10/5

ITEM 01 - VENDEDORAS:

EMPRESA : ROQUE SEABRA LTDA
 ENDEREÇO : AV. BRASIL, 470
 MUNICIPIO : SÃO PAULO U.F.: SP C.G.C.: 43.952.647/0001-26

EMPRESA : GOMES DA COSTA CONSTRUÇÕES E NEG. IMOB. LTDA
 ENDEREÇO : RUA BRAS MELILO, 29
 MUNICIPIO : SÃO PAULO U.F.: SP C.G.C.: 61.092.946/0001-10

ITEM 02 - COMPRADOR:

NOME : JOSÉ OCTAVIO BRAGA
 NACIONALIDADE : BRASILEIRA
 ESTADO CIVIL : CASADO
 PROFISSÃO : CONTADOR
 CPF/MF : 696.765.858-15
 R.G. : 7.107.223
 ENDEREÇO : RUA ROMÃO PUIGGARI 1.176
 BAIRRO : V. MERCES
 MUNICIPIO : SÃO PAULO
 U.F. : SP

NOME : VERA LUCIA CALLI BRAGA
 NACIONALIDADE : BRASILEIRA
 ESTADO CIVIL : CASADA
 PROFISSÃO : ASS. FISCAL
 CPF/MF : 696.765.858-15
 R.G. : 12.845.032
 ENDEREÇO : O MESMO
 BAIRRO : *****
 MUNICIPIO : *****
 U.F. : *****

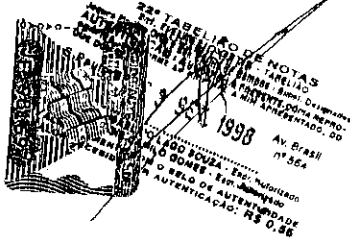
ITEM 03 - UNIDADE HABITACIONAL TRANSACIONADA:

EDIFÍCIO : FLAMINGO PARK
 ÁREAS : PRIVATIVA: 74,60 M² - COMUM: 41,211 M² - DE GARAGEM: 40,540 M²
 (DUAS VAGAS) TOTAL : 156,351 M² - FRAÇÃO: 3,2044%.

APARTAMENTO: 53
 ENDEREÇO : RUA JACI, 227
 BAIRRO : SAÚDE - 21º SUBDISTRITO
 MUNICIPIO : SÃO PAULO U.F.: SP
 CONTENDO : SALA COM TERRAÇO, HALL DE CIRCULAÇÃO, 03 (TRÊS) DORMITÓRIOS,
 SENDO 01 (UMA) SUÍTE, BANHEIRO SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE
 SERVIÇO E W.C. DE EMPREGADA.

ITEM 04 - DO TÍTULO AQUISITIVO DO IMÓVEL:
 MATRÍCULA : 124.135 -
 INCORPORAÇÃO R. 1/124.135 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

folhas 1/2 do Quadro Resumo



EXTRAÍDA NO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Cópia extraída no
31/5/2005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4.

[Handwritten signature]

ITEM 05 - PREÇO TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 127.987,65 (Cento e vinte e sete mil, novecentos e oitenta e sete reais e sessenta e cinco centavos)

ITEM 5/A - PARTE DO PREÇO DO IMÓVEL CORRESPONDENTE A ENTRADA TOTAL:

- R\$ 29.047,65 (Vinte e nove mil e quarenta e sete reais e sessenta e cinco centavos);

ITEM 5/B - PARCELAMENTO PARCIAL DA ENTRADA:

- R\$ 29.047,65 (Vinte e nove mil e quarenta e sete reais e sessenta e cinco centavos) em 15.02.1997;

ITEM 5/C - PARCELAMENTO DO SALDO REMANESCENTE DO PREÇO:

- R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais), através de 03 (três) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 5.100,33 (Cinco mil e cem reais e trinta e três centavos) cada uma, já incluso os juros de 12% ao ano, pelo sistema de Tabela Price, vencendo-se a primeira em 15.03.1997 e as demais em igual dia dos meses subsequentes;

- R\$ 83.940,00 (Oitenta e três mil, novecentos e quarenta reais) através de 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 1.923,77 (Hum mil, novecentos e vinte e três reais e setenta e sete centavos) cada uma, já incluso os juros de 12% ao ano, pelo sistema de Tabela Price, vencendo-se a primeira em 05.06.1997 e as demais em igual dia dos meses subsequentes;

ITEM 06 - DATA BASE PARA REAJUSTE: 1º DO MÊS DE JANEIRO DE 1997.

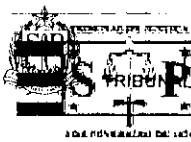
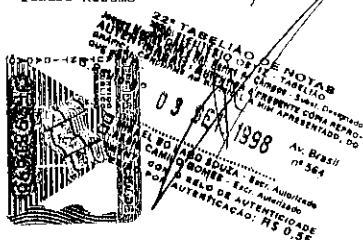
ITEM 6/A - DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DE CADA PARCELA: CONFORME ITEM 5/B

ITEM 07 - PREVISÃO DE ENTREGA DA OBRA: FEVEREIRO/97

ITEM 08 - LOCAL/DATA: SÃO PAULO, 01 DE FEVEREIRO DE 1997.

Q987405A

Folhas 2/2 do Quadro Resumo



COPIA EXTRAÍDA NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Cópia extraída no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

22/5/2014
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14 , sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS.

Handwritten initials and a signature in the top right corner.

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, de um lado, como PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES,A,AS) nomeado(s,a,as) e qualificado(s,a,as) no item "01" do Quadro Resumo, a seguir denominado(s,a,as) de VENDEDOR(ES,A,AS) e, de outro lado, como PROMISSÁRIO (S,A,AS) COMPRADOR (ES,A,AS), nomeado (s,a,as) no item "02" do Quadro Resumo, a seguir denominado (s,a,as) de COMPRADOR (ES,A,AS), têm entre si certa e ajustada a promessa de venda e compra do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no item "03" do Quadro Resumo, mediante as Cláusulas e condições neste instrumento especificadas que, mútua e reciprocamente, outorgam e aceitam, como segue:

DO IMÓVEL

PRIMEIRA - O(S,A,AS) VENDEDOR(ES,A,AS) é(são) o(s,a,as) único(s,a,as) senhor(es,a,as) e legítimo(s,a,as) pos-suidor(es,a,as) do terreno caracterizado no item "04" do Quadro Resumo, onde promove(m) uma incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4591/64 e legislação posterior, visto que no mesmo não existem restrições de qualquer natureza, achando-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, reais ou pessoais, dúvidas, dívidas ou litígios, a não ser as hipóteses previstas neste instrumento.

SEGUNDA - A construção a que se refere o empreendimento, salvo as modificações que venham a ser introduzidas em virtude de imposição de boas normas técnicas de execução das obras, por determinação ou exigências dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de Serviços Públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto e deste instrumento, respeitará:

- a)- o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- b)- o Memorial Descritivo das especificações e dos acabamentos correspondentes às unidades autônomas;
- c)- a minuta da futura Convenção de Condomínio.
- d)- a Incorporação Imobiliária registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis local.

TERCEIRA - O imóvel objeto da presente negociação é aquele descrito e caracterizado no item "03" do Quadro Resumo que o(s,a,as) VENDEDOR(ES,A,AS) promete(m) e se obriga(m), como de fato prometido e se obrigado tem, a vender ao(s) COMPRADOR (ES,A,AS) que promete (m) e se obriga (m), como de fato prometido e obrigado tem de adquirir, tudo de conformidade com o que se prevê neste instrumento, ficando esclarecido que foi obtido financiamento para construção e posterior repasse, junto a Agente Financeiro, vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação.

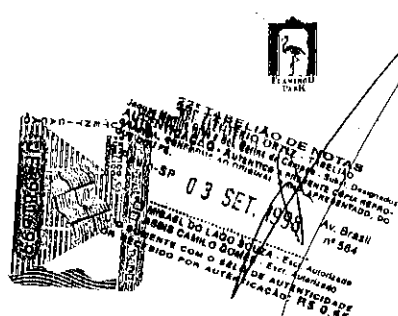
DO PREÇO

QUARTA - O preço certo e ajustado para a venda e compra ora compromissada é o constante do item 05. do Quadro Resumo, sujeito aos juros, à atualização monetária e a eventual ajuste de valores, adiante pactuadas.

QUINTA - As importâncias a serem pagas a título de parte do preço do imóvel correspondentes a entrada total, são as constantes do item "5/A" do Quadro Resumo que é composto da somatória dos itens "5/B" e "5/C" que deverão ser quitados como segue:

- 1)- A(s) importância(s) correspondente(s) ao parcelamento parcial da entrada, prevista(s) no item "5/B" do Quadro Resumo, poderão ou não estar representadas por Notas Promissórias, e deverão ser pagas em

- 2 -



22/5/2014
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

a mês, nas datas de seus respectivos vencimentos, através de recibos parciais, que serão emitidos pelo(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, existindo a possibilidade de serem emitidos boletos bancários contra o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)**. Caso não receba(m), estará(ão) obrido(s)a efetuar(em) os pagamentos na sede do(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, indicado no Quadro Resumo deste, sendo que a impuntualidade destes pagamentos sujeitarão o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** ao paragrafado na cláusula décima segunda.

Handwritten initials and a signature in the top right corner.

II)- A(s) importância(s) correspondente(s) ao parcelamento do saldo da entrada, prevista(s) no item "5/C" do Quadro Resumo, poderão ou não estar representadas por Notas Promissórias, e deverão ser pagas também mês a mês, nas datas de seus respectivos vencimentos, através de recibos parciais, que serão emitidos pelo(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, existindo a possibilidade de serem emitidos boletos bancários contra o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)**. Caso não receba(m), estará(ão) obrido(s)a efetuar(em) os pagamentos na sede do(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, indicado no Quadro Resumo deste, sendo que a impuntualidade destes pagamentos sujeitarão o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** ao paragrafado na cláusula décima segunda.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os pagamentos das parcelas do preço serão reajustadas mensalmente, de acordo com a variação mensal do índice pactuado no item "b", deste parágrafo, tendo por data base, aquele constante do item "a", deste mesmo parágrafo, obedecendo-se os demais critérios adiante estabelecidos, sendo que, a cobrança deste reajuste se dará após 12 (doze) meses da data da assinatura deste Instrumento, e decorrido este período, na periodicidade então permitida legalmente, observado o disposto no item "d" deste parágrafo, tudo de acordo com o ajuste de valores, explicitado na cláusula sétima e parágrafos, do presente.

a) A data base pré-estabelecida para reajuste das parcelas do preço é a constante do item "6" do Quadro Resumo, ficando claro que se o reajuste se der pela variação do **SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo)**, o mês base será sempre o mês anterior daquele ali previsto e, se pela variação do **IGPM (Índice Geral de Preços Mercado)**, obedecer-se-á a data ali expressada.

b) O índice(s) a ser(em) utilizado(s) para a atualização monetária prevista neste Instrumento, será(ão):

b.1) Durante o período da construção, pela evolução do índice determinado pelo **SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo)**;

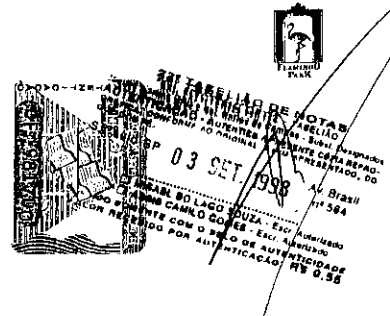
b.2) Finda a construção, com a entrega da unidade de que trata o presente instrumento, com a outorga da posse precária da mesma, adotar-se-á, em substituição ao índice determinado na letra "b1", acima, o **IGPM (Índice Geral de Preço-Mercado)**, editado pelo Governo Federal.

c) Após a entrega das chaves, às parcelas vincendas, serão acrescidos juros da "Tabela Price", a razão de 12% (doze por cento) ao ano.

d)- Fica acordado, também, que, se a Medida Provisória em vigor, vier a ser alterada no respeitante à periodicidade de cobrança do reajuste das parcelas (atualização monetária), será adotada, de plano, aquela mínima que advier permissível, com aplicabilidade imediata, não devendo, todavia, ser superior ao período citado no parágrafo primeiro acima.

e)- Fica determinado que o pagamento de cada parcela, mesmo que a avença seja firmada em qualquer dia do mês corrente de sua assinatura será sempre aquele referente ao dia primeiro. Entretanto, por motivos meramente operacionais, o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** poderá(ão) efetuar o pagamento de cada parcela até o dia especificado no item "6/A" do Quadro Resumo de cada mês, sendo que, não

-2-



Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

efetivado, sobre o valor devido de cada uma delas, incidirá além das sanções previstas na cláusula décima segunda do presente, a apuração da correção "pro rata die" do período em aberto, compreendido entre o dia primeiro do mês do vencimento até aquele do efetivo pagamento.

Handwritten initials and a signature in the top right corner.

f) - Para a devida atualização monetária dos itens "5/B" e "5/C" do Quadro Resumo, se for o caso, na falta dos índices previstos no item "b1" e "b2" deste parágrafo, utilizar-se-ão os previstos na cláusula vigésima quarta do presente instrumento.

g)- Todos os pagamentos realizados pelo(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** ao(s) **VENDEDOR(ES,A,AS)** serão recebidos em caráter "pro solvendo", com valores enunciativos de sua dívida, não significando o pagamento, quitação de qualquer natureza quanto às obrigações por ele(s,a,as) assumida(s) que subsiste(m) até o cumprimento integral do que consta neste instrumento.

h)- As partes reconhecem que, em razão da contratação da correção monetária antes estipulada:

h.1) seu regime tem caráter especial em função do objeto do presente contrato, tendo como fundamento o princípio da reserva legal especial aplicável aos negócios jurídicos de compra e venda, construção e financiamento de imóveis urbanos, não se confundindo, portanto, com os critérios genéricos de indexação;

h.2) livremente quiseram adotar o regime de reajustamento, como modo de manter íntegro o equilíbrio originário do negócio jurídico ora estipulado.

SEXTA - Se, por ocasião do recebimento das chaves o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** não tiver(em) quitado a parte do preço prevista nos itens "05/A", "05/B" e "05/C" do Quadro Resumo, o saldo remanescente da dívida passará a ter incidência de juros à razão de 1% (um por cento) ao mês, conforme Tabela Price, além dos reajustamentos previstos neste instrumento.

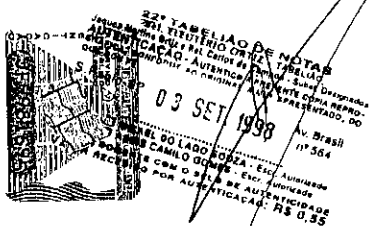
a)- Fica determinado que se, no ato da assinatura do contrato de financiamento perante o agente financeiro houver saldo devedor relativo ao parcelamento da entrada referido nos itens "5/B" e "5/C" do Quadro Resumo, será ele pago em uma única parcela ou, a critério do(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)** será aberto crédito representativo deste saldo acrescido dos consectários legais e expressado por competente "Confissão de Dívida" caracterizadora do débito, assinada, também, por fiador com comprovada capacidade financeira para assumir solidariamente o pagamento do débito confessado inclusive as notas promissórias.

b) - A obrigação inserta no item "a" acima será caracterizada com a assinatura do Termo de Fiança que fica fazendo parte integrante do presente, com a apresentação dos **AVALISTA/FIADORES**, que se declaram solidariamente responsável(is) com o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)**, cuja responsabilidade se estende aos pagamentos e suas majorações, multa contratual, impostos, taxas, tributos, reembolsos, custas processuais, honorários advocatícios, danos ocasionados no imóvel e demais encargos aqui previstos, mesmo que não tenha(m) sido cientificado(s) de eventuais ações judiciais, declarando os **AVALISTA/FIADORES** que:-

b.1)- desistem da faculdade de pedirem exoneração de fiança que é assegurada pelo artigo 1500 do Código Civil Brasileiro e pelos direitos previstos nos artigos 1502 e 1504 do mesmo diploma legal.

b.2)- que não lhes assiste, em execução, por força da solidariedade assumida, o benefício de ordem.

b.3)- a não obrigatoriedade do(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** em dar prévio conhecimento aos **AVALISTA/FIADORES** de que seu afiançado se encontra em mora para o processamento de qualquer procedimento judicial; reconhecendo como sua obrigação, verificar pessoal e mensalmente a pontualidade do(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)**, decorrente dos encargos aqui previstos e assumidos.




-3-

22/5/2014
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

b.4)- em caso de insolvência ou nulidade da fiança, do(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** se obriga(m) a comunicar(em) ao(s) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, bem como apresentar dentro de 10 (dez) dias da ocorrência de qualquer um dos impedimentos em que haja desoneração de fiança, mesmo que por vencimento ou morte, um substituto idôneo, a juízo do(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, ou então, se este(s,a,as) preferir(em), a seu livre critério, depositar em suas mãos a quantia referente a 03 (três) parcelas vigêntes à época, depósito este que será completado todas as vezes que ocorrer majoração do valor mensal a ser pago, sob pena de não o fazendo, caracterizar grave infração contratual que decretará a rescisão do presente, independentemente de qualquer outra medida ou formalidade.

15/11/98



b.5)- reconhecer que a responsabilidade do(s) **AVALISTA/FIADORES** e principal(is) pagador(es) se estende, durante a vigência deste contrato, após o término do prazo contratual, até a data da efetiva quitação de todos seus termos e estes serem aceitos pelo(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**. Caso contrário, continuará como fiança solidária e por prazo indeterminado.

b.6)- que a fiança ora contratada se estenda, também, a eventuais modificações contratuais, quer resultantes do texto legal, quer por acordo entre **COMPRADOR(ES,A,AS)** e **VENDEDOR(ES,A,AS)**, mesmo que deste acordo não participem o(s) **AVALISTA/FIADORES** que responderão sempre por todos os efeitos por quaisquer modificações havidas.

b.7)- caracterizar, expressamente, que **AVALISTA/FIADORES** e **COMPRADOR(ES,A,AS)**, por tudo aquilo que se relaciona com o presente contrato, nomeiam-se e constituem-se seus respectivos procuradores, em caráter irrevogável e irratável, com a cláusula "ad et extra judicium" com poderes especiais, um pelo outro, para receberem citações, notificações e intimações, como também, para qualquer ato ou ação eventualmente oriunda do presente.



DOS PROCEDIMENTOS DE REAJUSTE:-

SÉTIMA - Além das condições estabelecidas nas cláusulas quarta, quinta e sexta da presente promessa de venda, o pagamento do preço se subordina ao atendimento dos procedimentos e critérios constantes dos itens seguintes:-

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O preço ajustado entre as partes com poder liberatório de pagamento, se constitui em obrigação uma para pagamento à vista e é declarado como preço praticado pela vendedora no dia primeiro do mês da celebração deste compromisso.

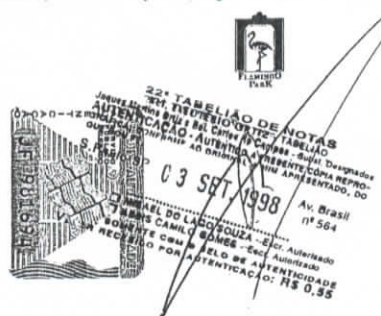
PARÁGRAFO SEGUNDO - Embora sendo uma a obrigação de pagar o preço, se por conveniência das partes, venham a diferir a sua satisfação em parcelas, como de fato o fizeram, e para que isto seja possível, estabelecem:-

a) reajuste de parcelas ou, atualização monetária do valor do preço e dos valores das prestações, através de um ajuste dos valores entregues do curso do prazo contratual como remuneração pelo diferimento do cumprimento da obrigação uma de pagamento do preço.

b) a incidência de juros;

PARÁGRAFO TERCEIRO - A atualização monetária e a incidência de juros, são procedimentos que visam manter a comutatividade contratual e assim o mesmo equilíbrio econômico - financeiro do contrato durante todo prazo de sua vigência, mediante a recuperação plena do valor efetivo do preço ajustado para venda que se constitui em crédito do **VENDEDOR(A,AS,ES)**, em face da eventual perda desse poder de compra da moeda nacional, em circulação com poder liberatório de pagamento, motivada pela ocorrência

- 4 -



22ª TABELIAÇÃO DE NOTAS
 JUREM BONA FIDE / TABELIAÇÃO DE NOTAS
 AUTENTICAÇÃO AUTENTICAÇÃO AUTENTICAÇÃO
 03 SET 1998
 ROSANE CAMILO SOARES - ESCR. Autorizada
 Nº 564
 Av. Brasil

COPIA EXTRAÍDA NO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
 Cópia extraída no
 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
 04 DE FEVEREIRO DE 2014

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

de inflação e ou outros fatores economicos no País, e, o valor do preço total e os valores das parcelas dos atendimento diferido, tendo em vista que a atualização monetária dos mesmos é pós-fixada, não os sujeitando à processos de desindexação, congelamento ou deflação a qualquer título, determinados por legislação posterior à assinatura deste compromisso.

Handwritten signature and initials

PARÁGRAFO QUARTO - A realização do ajuste de valores das obrigações pecuniárias cobrança da atualização monetária, ficará assegurado ao **VENDEDOR (A,ES,AS)**, após a decorrência de 12 (doze) meses contados da data da assinatura deste Instrumento, e decorridoeste período, na periodicidade então permitida legalmente, observando-se o disposto no item "d", parágrafo primeiro da cláusula quarta, do presente, e será determinado pela sistemática de um conta-corrente.

a) a sistemática do conta-corrente, pelo qual será apurado este ajuste de valores se restringirá à um demonstrativo dos valores realmente devidos ao **VENDEDOR (A,AS,ES)** atualizados monetariamente através da incidência do índice, data-base e juros estabelecidos, e, os valores pagos, naquele período, relativos às mesmas parcelas, podendo tal apuração gerar o surgimento de eventual diferenças, positivas ou negativas, obedecendo-se os seguintes critérios:

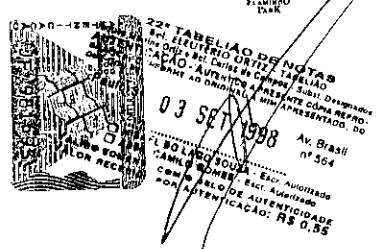
- a.1) atualizar-se-á monetariamente os valores originais, de cada uma das parcelas de pagamento, mês a mês, adotando-se o índice, juros e a data base contratados;
- a.2) paralelamente comparar-se-á o montante apurado no item acima com os valores efetivamente pagos;
- a.3) a diferença constatada pela aplicação dos cálculos referidos, é o montante a ser pago complementarmente pelo **COMPRADOR (A,AS,ES)**, ou devolvido pelo **VENDEDOR (A,AS,ES)**, em consequência do ajuste de valores.
- a.4) esta diferença apurada, maior ou a menor, qualquer que seja o seu valor, será quitada em seu valor atualizado monetariamente mediante acréscimo ou, no decréscimo do valor atualizado da primeira parcela então vencenda.

PARÁGRAFO QUINTO - A forma ajustada entre as partes contratantes para o pagamento do preço, à prazo, poderá ser suspensa pelo **VENDEDOR(A,AS,ES)**, em face da sua qualidade de credora se constatada a ocorrência de medidas governamentais, de natureza legal ou de caráter meramente regulamentar, de vigência definitiva ou temporária, supervenientes as datas dos compromissos de venda e/ou deste contrato, que importem em:-

- a) instituição de novo padrão de valor monetário ou de caráter referencial e/ou de nova unidade monetária circulante, com livre curso no País como meio de pagamento dotado de poder liberatório; e/ou
- b) alteração nos critérios de cálculo, extinção, suspensão ou congelamento dos índices eleitos neste instrumento para atualização monetária e do ajuste de valores; e/ou
- c) tabelamento, congelamento ou deflação de preços e de obrigações pecuniárias decorrentes de contratos de venda e de construção de imóveis; e/ou
- d) proibição ou restrição legal dos pactos de atualização monetária e do ajuste dos valores das obrigações pecuniárias dos contratos referidos na letra "c" supra; e/ou
- e) cerceamento da aplicação integral das condições constantes deste instrumento.

Handwritten signature and initials

Handwritten marks



Handwritten signature and initials



Cópia extraída no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Handwritten signature and initials in the top right corner.

PARÁGRAFO SEXTO - Suspensa a forma de pagamento, na ocorrência dos motivos elencados no parágrafo supra, ou por motivos decorrentes de iniciativas governamentais que, direta ou indiretamente, impeçam a aplicação das condições deste instrumento, todos os novos valores calculados (vencidos, pagos ou não, e vincendos) serão considerados vencidos em sua totalidade e o montante dessa dívida deverá ser pago pelo **COMPRADOR(A,AS,ES)** de uma só vez no dia 1º do seguinte ao decurso do prazo de 15 (quinze) dias após à notificação que o **VENDEDOR(A,AS,ES)** fizer ao **COMPRADOR(A,AS,ES)**.

PARÁGRAFO SÉTIMO - O não pagamento da dívida apurada, no prazo assinalado na notificação premonitória, configurará inadimplemento do **COMPRADOR(A,AS,ES)**, sujeitando-o à cominação das penalidades previstas neste contrato.

DO FINANCIAMENTO

OITAVO - O(S,A,AS) **COMPRADOR(ES,A,AS)**, declara(m) que foi(ram) devidamente esclarecido(s) e concorda(m), expressamente, que a importância correspondente ao saldo do preço constante no item "5/D" do **QUADRO RESUMO**, será objeto de financiamento perante o Agente Financeiro vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação e tem conhecimento que esse valor será atualizado nos termos aqui contratados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No momento da assinatura do Contrato de Financiamento perante o Agente Financeiro, haverá um confronto de contas entre os valores constantes do item "5/D" do Quadro Resumo, ou seja, o valor em reais será devidamente atualizado pelo índice eleito e exercitado pelo Agente Financeiro com o(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)** e respeitante ao valor do saldo em aberto a ser financiado, bem como, se for o caso, será também objeto de atualização por qualquer outro indexador movimentado no momento do efetivo repasse, tomando-se por base o valor do dia da assinatura da competente escritura de repasse, de conformidade com especificações do Agente Financeiro.

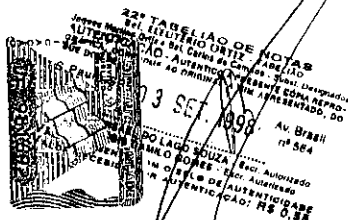
a) Havendo diferença a ser paga pelo(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)**, em decorrência da atualização dos valores, conforme explicitado no parágrafo anterior, será quitada ao(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)** em uma única parcela, de uma só vez.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Que em razão do paragrafado no item anterior, a(s,o,os) **VENDEDOR(ES,A,AS)** obteve(ram) financiamento junto ao Agente Financeiro, objetivando a construção do empreendimento imobiliário, cujas condições encontram-se elencadas naquele instrumento, das quais o **COMPRADOR(s,a,as)** declara(m) ter conhecimento de todas as condições do sistema financeiro, concordando com as mesmas, e submetendo-se às resoluções que regerem o instrumento particular de compra e venda e Mútuo com obrigações e Hipoteca a ser assinado por ele(s,a,as) **COMPRADOR(s,a,as)** Sendo assim, a parcela do preço mencionada no item 5/D do Quadro Resumo que corresponde a parte do preço do imóvel financiado pelo Agente Financeiro, relativamente a unidade objeto da presente contratação, será corrigida monetariamente de conformidade com o mesmo índice estipulado no instrumento celebrado com o Agente Financeiro, ou seja, de acordo com a variação mensal verificada para os Índices da Caderneta de Poupança-Conta-Livre, Pessoa Física-mantidos nas Instituições Integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, válidos para o dia 1º de cada mês, divulgados pelo Banco Central do Brasil, no período compreendido entre o mês base deste contrato, e aquele da efetiva liquidação.

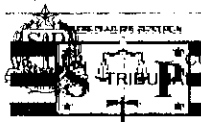
PARÁGRAFO TERCEIRO - O(S,A,AS) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, declara(m) expressamente ao(s) **COMPRADOR(ES,A,AS)**, que sobre o terreno onde será erigido o apartamento objeto da presente contratação, foi constituído uma hipoteca em favor Banco Bradesco S.A, decorrente do Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças, objeto do registro nº .R.2. na matrícula nº .124.135. do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em 01/09/95.

Handwritten signature on the left side of the page.

Handwritten initials on the left side of the page.



Handwritten signature and initials in the bottom right area.



COPIA EXTRAIDA NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Cópia extraída no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** pagará(ão) ao(s,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, além das despesas enumeradas, a Taxa de Processamento, cujo valor correspondente será cobrado juntamente com as demais despesas na data da convocação para pagamento dos custos e apresentação final da documentação para outorga da escritura a ser lavrada.

19
25
[Handwritten signature]

PARÁGRAFO SEGUNDO - Faz parte integrante do presente Instrumento o Memorial Descritivo de acabamento e o anexo que faz referência, as condições do financiamento que vão rubricadas pelas partes.

DA INADIMPLÊNCIA

DÉCIMA SEGUNDA - A impuntualidade nos pagamentos acarretará o imediato acréscimo de juros moratórios de 1 % (um por cento) ao mês de atraso, sem prejuízo da multa equivalente a 02 % (dois por cento) sobre o total do débito, até a data de seu efetivo pagamento, além de honorários de advogado que o(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)** constituir(em) para haver seu(s) crédito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A falta de pagamento na data prevista de qualquer das obrigações aqui assumidas; após a prévia constituição do(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** em mora, através Intepelação e/ou Notificação Judicial e/ou Extrajudicial, na forma do Decreto Lei no. 745 de 07.08.69, importará:

a) se o fato ocorrer antes da entrega da chaves e do "repass" junto ao Agente Financeiro, na rescisão imediata do presente contrato, inobstante seu caráter de irrevogabilidade e irretroatividade, que se operará automaticamente, de pleno direito, ficando o(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)** liberado para negociar o imóvel com terceiros, mediante a restituição dos valores que trata o Parágrafo Terceiro desta cláusula.

b) se o fato ocorrer após a entrega das chaves e do "repass" perante o Agente Financeiro, importará na execução das parcelas vencidas, vincendas e correspondentes acessórios, tendo em vista que as mesmas sofreram vencimento antecipado, ocasionado pelo inadimplemento de mais de uma parcela consecutiva, ocorrido por culpa do(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Para efeito de constituição em mora do(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** a Intepelação e/ou Notificação de que trata o **PARÁGRAFO PRIMEIRO** desta cláusula, 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 nas condições expressas no "caput" desta cláusula.

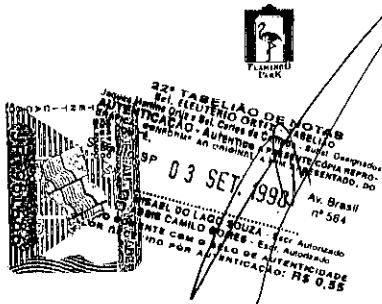
a) Fica ajustado que se o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** pagar tão somente o principal, sem os acréscimos, não se exonerará da responsabilidade de liquidar o saldo, continuando, assim, em mora para todos os efeitos legais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Ocorrendo a hipótese de rescisão contratual por qualquer motivo previsto neste Instrumento por parte do(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)**, as partes, desde já, convencionam que, em atendimento ao preestabelecido no disposto do artigo 53 da Lei 8078 do Código de Defesa do Consumidor, bem como, ainda, a título de pena compensatória irredutível das perdas e danos ocasionadas por esta rescisão e, no que diz respeito as quantias pagas pelo(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** até a caracterização do inadimplemento, serão a ele devolvidas parcialmente nos percentuais abaixo indicados, de acordo com que representam do total do preço de venda de forma que se:

a) houver pago até 10% (dez por cento) do preço, receberá o equivalente a 10% (dez por cento) das importâncias pagas;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



22/5/2014
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14 , sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

[Handwritten signature]

- b) houver pago mais 10% (dez por cento) e até 40% (quarenta por cento), do preço, receberá o equivalente a 20% (vinte por cento) das importâncias pagas;
- c) houver pago mais de 40% (quarenta por cento) e até 80% (oitenta por cento) do preço, receberá o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) das importâncias pagas;
- d) houver pago mais de 80% (oitenta por cento) do preço, receberá o equivalente a 30% (trinta por cento) das importâncias pagas;

20

Em qualquer das hipóteses acima, a devolução das importâncias será feita no mesmo prazo e periodicidade que o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) praticou no pagá-las.

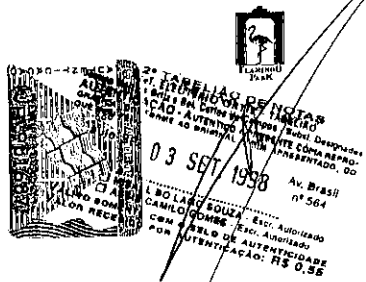
DÉCIMA TERCEIRA - a tolerância do(s,a,as) VENDEDOR(ES,A,AS) no recebimento de qualquer parcela prevista neste Instrumento e a não aplicação imediata das sanções ou o não exercício das ações que o inadimplemento do(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) acarreta, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade, assim podendo o(s,a,as) VENDEDOR(ES,A,AS), a qualquer tempo, impor(em) as sanções, promover(em) interpelação ou ajuizar(em) as ações que lhe(s) competir(em).

DÉCIMA QUARTA - Será motivo para rescisão deste contrato, independentemente da existência ou não da mora no pagamento das prestações e acréscimos, o não atendimento do(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) para:

- a)- o chamamento para apresentação da documentação necessária e exigida para a formalização do financiamento e da competente Escritura Pública de financiamento junto à Agente Financeiro, dentro do prazo máximo de 15 (quinze) dias da convocação, através de carta protocolada ou por qualquer outro meio de comunicação com comprovação;
- b)- a convocação para efetuar o depósito das importâncias solicitadas para cobertura com despesas da escritura, emolumentos, taxas, SISA/ITBI, despesas de cadastro e taxas de processamento e outros contabilizados, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias da convocação por carta protocolada ou por qualquer outro meio de comunicação com comprovação;
- c)- as providências para substituição e apresentação de novo Agente Financeiro, por recusa do financiamento anteriormente solicitado, dentro do prazo de 15 (quinze) dias da recusa, em não havendo pagamento do saldo do preço com recursos próprios, sendo que o prazo começará a fluir da data da convocação comprovada;
- d)- a restrição às condições previstas para a cessão e transferência dos direitos de aquisição de imóvel previstos neste instrumento.
- e)- o chamamento para formalização da entrega das chaves, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias da convocação através de carta protocolada ou por qualquer outro meio de comunicação com comprovação;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(S,A,AS) VENDEDOR(ES,A,AS) poderá(ão), sem prejuízo da faculdade de promover a rescisão contratual nos moldes previstos neste Instrumento, ingressar com processo de execução das parcelas vencidas, vincendas e correspondentes acessórios, tendo em vista que as mesmas sofreram vencimento antecipado, ocasionado pelo inadimplemento de mais de uma parcela consecutiva, perpetrado pelo(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS).

-9-



22/5/2014
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

a) O Processo de Execução compreenderá, além do principal, os encargos estipulados neste instrumento, vez que os valores devidos e ora reconhecidos, caracterizam dívida líquida, certa, definitivamente fixada e estabelecida, sendo defeso a qualquer das partes sua impugnação a qualquer título ou motivo, equiparando-se o presente documento a título executivo extrajudicial para fins de execução, caso haja necessidade legal, nos termos dos artigos 584 e seguintes da lei processual civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Fica estabelecido, ainda, que o saldo de preço de venda ajustado, sem prejuízo para a hipótese da faculdade de exercício do direito de rescisão de que trata o " caput " desta cláusula, poderá ser considerado vencido antecipadamente, de pleno direito, acrescido do reajuste monetário, multa e juros convencionados no presente instrumento, podendo o(s,a,as) ora **VENDEDOR(ES,A,AS)** exigir o seu pronto pagamento, mediante notificação, concedendo-se o prazo de 15 (quinze) dias para tanto, se:

a) O(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)**, enquanto houver saldo devedor em favor do(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, sem anuência desta última:

a.1) ceder(em), transferir(em) ou mesmo prometer(em) ceder(em) ou transferir(em) os direitos e obrigações por ele(s) havido(s) em decorrência da estipulação do presente contrato;

a.2) constituir(em) sobre o imóvel objeto do presente quaisquer outros ônus reais;

b) contra o (a,s,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** for(em) movida(s) ação(ões) ou execução(ões) ou decretada qualquer medida judicial que, de qualquer modo, afete o imóvel objeto desta avença no todo ou em parte.

DA PREVISÃO DA ENTREGA DO IMÓVEL

DÉCIMA QUINTA - Fica estipulado, em atenção ao disposto no parágrafo 2o. do artigo 48 da Lei 4.591/64 que a **unidade autônoma ora transacionada encontra-se em construção** e, portanto, será entregue, conforme consta do item "7" do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Estando, como está o **empreendimento em construção**, fica desde já avençada uma tolerância, independentemente de qualquer exigência, de até 180 dias úteis para a entrega do mesmo, interrompendo-se esta contagem na ocorrência de caso fortuito ou força maior tais como:

- greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de outras que a afetem;
- guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer outras calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra;
- suspensão ou falta de transportes;
- chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem o andamento das obras;
- reconhecida falta de material ou mão de obra;
- demora da Municipalidade local na concessão do auto de vistoria ou habite-se por motivos independentes da vontade do(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**;
- demora por parte do Agente Financeiro na concessão do Financiamento para o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)**;
- suspensão, bloqueio ou falta de liberação por parte do Agente Financiador da Construção de qualquer parcela relativa ao custeio das obras do Empreendimento;
- inadimplência de sub-empreiteiros, como também, comoção social, modificações estruturais na economia da nação efetivadas pelos Órgãos Governamentais ou qualquer outro que tenha reflexo no desenvolvimento da construção

- 10 -



COPIA EXTRAÍDA NO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

22/5/2014
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

PARÁGRAFO SEGUNDO Não se considerará atraso de obra a falta, restrição e demora de ligações de água, esgoto, eletricidade, gás e telefone de responsabilidade das Concessionárias de Serviços Públicos, com reflexos na obtenção do "habite-se".

Handwritten initials and date: 22/5

PARÁGRAFO TERCEIRO Uma vez recebidas as chaves da unidade prometida a venda, o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** obriga(m)-se a requerer(em) e promover(em) o cadastramento e inscrição predial da mesma perante o Cadastro Imobiliário do Município. Cadastrado ou não em seu(s) nome(s), o imóvel(is) passará(ão) a ser de sua(s) exclusiva(s) responsabilidade(s), inclusive o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre a sua unidade. Se a cobrança do imposto for procedida englobadamente o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** responderá(ão) pelo pagamento proporcional de suas frações ideais.

LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

DÉCIMA SEXTA - Fica assegurado ao(à,s,às) **COMPRADOR(A,ES,AS)**, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, com os acréscimos previstos neste instrumento e desde que seja efetuado no dia primeiro de o mês .

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A antecipação parcial deverá se dar pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, respeitando-se a data de seu aniversário.

PARÁGRAFO SEGUNDO: É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas de saldo devedor enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas que, porventura, estiverem vencidas anteriormente.

DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

DÉCIMA SÉTIMA - O(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** enquanto houver saldo devedor em favor do(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, somente poderá(ão) ceder os direitos oriundos do presente instrumento, aliená-los ou onerá-los a qualquer título, com prévia e expressa anuência dele(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)** e mediante o pagamento da taxa de transferência correspondente a 3% (três por cento) do preço do imóvel do dia da cessão.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para efetivação da transferência supra mencionada o(s,a,as) **CESSIONÁRIO(S,A,AS)** deverá(ão) comprovar(em) ao(s) **VENDEDOR(A,AS,ES)** que é(são) econômica e financeiramente apto(s) à aquisição da unidade.

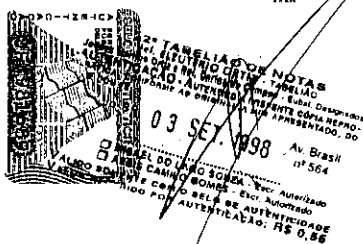
DA POSSE

DÉCIMA OITAVA - A entrega das chaves do imóvel e conseqüente transferência da posse em favor do(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** se efetivará na data prevista no item "07" do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(S,A,AS) **COMPRADOR(ES,A,AS)**, desde já, assume(m) o compromisso de vistoriar a unidade ora prometida à venda e receber as chaves da mesma, assinando os respectivos termos no prazo de 10 (dez) dias contados da data da convocação do(s) **VENDEDOR(ES,A,AS)** e aceitar a unidade por ele(s,a,as) adquirida. Caso contrário, será tida como aceita, pronta e acabada nos termos deste contrato, passando a correr por conta dele(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** as despesas de Condomínio, Imposto Predial e demais taxas incidentes sobre o imóvel, mesmo se lançadas englobadamente e em nome de terceiros, bem como começa a fluir o prazo de 6 (seis) meses para a responsabilidade do construtor para os vícios ou defeitos redibitórios, nos termos do Código Civil Brasileiro.



- 11 -



CÓPIA EXTRAÍDA NO Cópia extraída no
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14 , sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

22/5/2014

23
[Handwritten signature]

DA PUBLICIDADE

DÉCIMA NONA - É permitida gratuitamente a permanência no local do empreendimento de luminosos, placas, painéis publicitários (inclusive nas coberturas), stands de vendas, mesas, cadeiras e corretores, até a completa comercialização do Empreendimento.

DO DOMICÍLIO

VIGÉSIMA - Declara(m) o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** que seu(s) endereço(s) correto(s) é(são) aquele(s) constante(s) do item "02" do Quadro Resumo e que qualquer mudança e/ou alteração será comunicada ao(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, através de correspondência protocolada, sob pena de não o fazendo, prevalecer o ora indicado para todos os fins e efeitos de direito, constituindo a falta de comunicação de tal mudança, infração grave aos ditames contratuais.

DA CONDIÇÃO "AD CORPUS"

VIGÉSIMA PRIMEIRA - A despeito de haver área expressamente mencionada no Quadro Resumo - item 3, a presente alienação de imóvel é celebrada com obediência à cláusula "ad corpus", porquanto a ela é respeitante a unidade e não especificamente à metragem quadrada, obedecendo-se a legislação atinente à espécie.

DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

VIGÉSIMA SEGUNDA - O presente instrumento é formalizado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, com as exceções previstas neste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Como exceção ao princípio da irretroatabilidade e irrevogabilidade ora expressamente instituído, admite-se a rescisão deste instrumento por caracterização de infringência contratual e em especial por falta de pagamento de qualquer parcela do preço e seus acréscimos nas condições e prazos fixados nas Cláusulas 12a, 13a e 14a, deste contrato, como também, após o não atendimento de notificação judicial ou extra-judicial, nos termos e para os efeitos do Decreto-lei nº 745 de 7 de agosto de 1969.

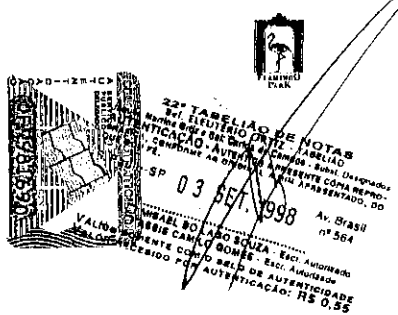
PARÁGRAFO SEGUNDO - Também será considerado como exceção ao princípio de irretroatabilidade e irrevogabilidade que leva à rescisão deste instrumento, o não cumprimento por parte do(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** das obrigações livremente assumidas, bem como a comprovação de falsidade de qualquer declaração prestada ao Agente Financeiro ou a terceiros, inclusive ao(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Processadas as notificações e comunicações devidas ao(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** e decorridos os prazos convencionados sem atendimento e cumprimento da obrigação inadimplente, fica o imóvel, objeto deste instrumento, liberado para alienação a terceiro, independentemente de qualquer outra formalidade ou da propositura de ação judicial de rescisão contratual.

DO MANDATO

VIGÉSIMA TERCEIRA - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** já qualificado(s,a,as) no item "02" do Quadro Resumo, nomeia(m) e constitui(m) o(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)**, já qualificado(s,a,as) no item "01" do Quadro Resumo, na pessoa de um de seus sócios e bastante procurador, com poderes especiais para praticar todos os atos tendentes a final formalização e cumprimento do ora contratado e, em especial, para anuir na constituição de ônus hipotecário referido neste instrumento perante Agente Financeiro vinculado ao Sistema

-12-



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

22/5/2014

Financeiro da Habitação ou outros estabelecimentos de crédito, podendo, inclusive, outorgar, aceitar e assinar o Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, promover eventuais alterações no citado instrumento, representar o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) perante os Cartórios de Registro de Imóveis e ainda Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, proceder a alteração de plantas e projetos, desde que não prejudiquem as unidades prometidas à venda, requerer, promover, declarar, aceitar e assinar todos os documentos necessários a tal fim e praticar também todos os demais atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do presente mandato, inclusive substabelece-lo em quem convier, que a tudo dará(ão) por bom e valioso, isento de prestação de contas.

DISPOSIÇÕES GERAIS

VIGÉSIMA QUARTA- As partes convencionam também que, na hipótese de serem extintos ou congelados os índices que figuram como indexadores SINDUSCON (Sindicato da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo)/ou IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) editado pela Fundação Getúlio Vargas, aplicar-se-á o ICP (Índice da Caderneta de Poupança)

a)- Caso também seja(m) este(s) extinto(s) ou ainda congelado(s), será utilizado aquele que reflita, exatamente, a realidade da avença ora pactuada ou ainda a correção monetária havida no período.

b)- O(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS), expressamente, autoriza(m) o(s,a, as) VENDEDOR(ES,A,AS) a dar como garantia hipotecária o terreno e a construção nele realizada, inclusive a(s) unidade(s) autônoma(s) objetivada(s) no presente instrumento, para efeito do financiamento obtido e destinado à construção, devendo, no entanto, estar a unidade e vaga(s) de garagem ora transacionadas, liberadas dos ônus e ou dos vínculos por terem sido as mesmas repassadas para Agente Financeiro quando da outorga da escritura definitiva de venda e compra ou outra prevista neste contrato.

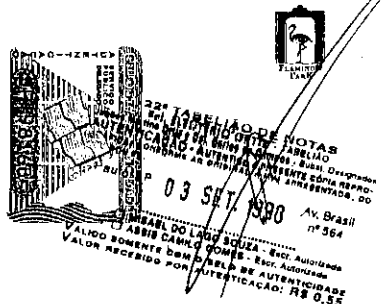
c)- Fica esclarecido que o Agente Financeiro para liberação do financiamento, exige a exibição da competente certidão da matrícula sem qualquer tipo de averbação ou prenotação referente a alienação ou alienações efetivadas, ficando, no caso de tais ocorrências, responsabilizados os alienantes que assim agirem pelas perdas e danos emergentes e oriundas pela estagnação do mencionado financiamento, estando sujeitos, por consequência, da tomada das medidas legais cabíveis pelo(s,a,as) VENDEDOR(ES,A,AS) e outros alienantes.

d)- Na hipótese de haver necessidade de intervenção de advogado para dirimir judicial ou extra-judicialmente divergências entre as partes contratantes, a parte inadimplente pagará à outra, honorários advocatícios, custas judiciais, além das outras comprovadas.

e)- O(S,A,AS) VENDEDOR(ES,A,AS) declara(m) estar(em) quites com suas obrigações previdenciárias, comprometendo-se apresentar a competente certidão negativa de débitos (CND) quando se tornar necessário.

f)- Havendo saldo do preço a ser quitado por insuficiência do financiamento, existência de débitos não previstos ou ainda previstos e por mera liberalidade do(s,a,as) VENDEDOR(ES,A,AS) forem facilitados, sendo que a isto não se obriga(m) e tiverem seus vencimentos posteriores à entrega das chaves da unidade ora transacionada, firmar-se-á "Confissão de Dívida", sendo que a(s) nota(s) promissória(s) que a(as) instruir(em) deverá(ão), obrigatoriamente, ser(em) avalizada(s) por pessoa física aceita pelo(s,a,as) VENDEDOR(ES,A,AS) e proprietária de bens imóveis e, na falta deste, deverá(ão) o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) oferecer(em) garantia imobiliária, cujo valor, comprovadamente, seja suficiente para garantir a quitação da dívida, como também todas as despesas decorrentes da referida confissão. Na hipótese da necessidade de efetivação da "Confissão de Dívida" mencionada, fica ressalvado o direito do(s,a,as) VENDEDOR(ES,A,AS) de promover(em) a cobrança de débito por ação judicial própria.

-13-



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14 , sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

25
31
29

h)- O(S,A,AS) **COMPRADOR(ES,A,AS)** declara(m), expressamente, que leu(ram)detidamente o presente instrumento, em especial as condições do negócio e suas obrigações, não sendo lícita qualquer futura alegação extra ou judicial que desconhece(ia) as condições do negócio e da indexação relativa aos reajustes previstos e contidos na Medida Provisória vigente.

i)- Todo e qualquer pagamento a que se refere este instrumento deverá ser efetuado no endereço do(s,a,as) **VENDEDOR(ES,A,AS)** ou naquele que vier a indicar, independentemente de concitação, seja a que título for.

VIGÉSIMA QUINTA - Fica eleito o Fôro da Capital de São Paulo (João Mendes Jr.) para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, respondendo a parte vencida pelas despesas de lei.

VIGÉSIMA SEXTA - E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, na presença das testemunhas abaixo, sendo que o(s,a,as) **COMPRADOR(ES,A,AS)** declara(m) que leu(ram) integralmente este contrato, entendeu(ram)-o(no) e está(ão) de pleno acordo com o preço, forma de reajuste e demais disposições aqui contidas, lavrado em 3 (três) vias de igual valor e teor.

São Paulo, 01 de Fevereiro de 1997.

PROMITENTE(S)VENDEDOR(ES,A,AS):

[Signature]
ROQUE & SEABRA LTDA
[Signature]
GOMES DA COSTA CONST.E NEG.IMOB LTDA

PROMISSÁRIO(S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS):

[Signature]
OSÉ OCTAVIO BRAGA
[Signature]
VERA LUCIA CALLI BRAGA

AVALISTAS:

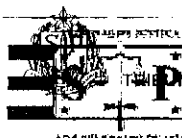
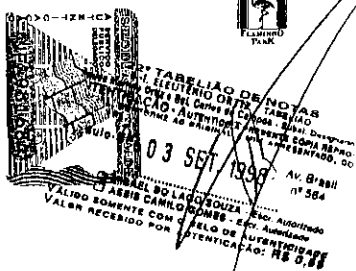
TESTEMUNHAS:

[Signature]
nome Christina Mendes de Oliveira
R.G.: RG 22.966.928-1

[Signature]
nome Roseli Apotecida Bastos
R.G.: RG 24.105.507-6

C087403A

-14-



COPIA EXTRAÍDA NO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Cópia extraída no
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

22/5/2014
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14 , sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4

doc 05

26/2/97

TERMO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL

EMPREENDIMENTO: EDIFÍCIO FLAMINGO PARK
APARTAMENTO: 53
PROPRIETÁRIO: JOSÉ OCTÁVIO BRAGA

Declaro para todos os fins que, após realizar uma vistoria completa do imóvel e de suas áreas comuns, não existem defeitos visíveis e que tudo está de acordo com os projetos, o registro de incorporação, memorial descritivo e material publicitário utilizados pelas Incorporadoras e Construtora.

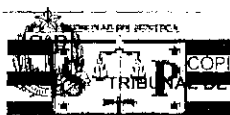
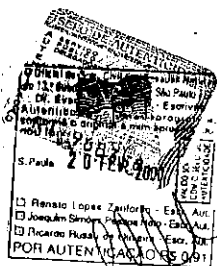
Sendo assim, considero cumpridas as obrigações de responsabilidade da Roque Incorporações Imobiliárias Ltda., Gomes da Costa Construções e Negócios Imobiliários Ltda. e da Construtora Simão Ltda., relacionadas com a execução da obra, recebendo, nesta data, as chaves do imóvel por mim adquirido, o Manual do Proprietário e o Certificado de Garantia.

Além disso, estou ciente que a partir desta data passo a contar com a garantia de 90 (noventa) dias contra vícios de construção aparentes e demais garantias asseguradas pelo Código de Defesa do Consumidor.

São Paulo, 23 de maio de 1997.

Jose Braga

JOSÉ OCTÁVIO BRAGA



CÓPIA EXTRAÍDA NO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Cópia extraída no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

22/5/2014
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSANA BERTELLI MARTINS DIAS FOUTO e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 30/05/2014 às 17:14, sob o número 10090642320148260003. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009064-23.2014.8.26.0003 e código 6D60F4