

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Entre CGN CONSTRUTORA LTDA. CGC/MF 44.020.907/0001-98, sediada a AV, NAÇÕES UNIDAS, 11633, 16o. ANDAR - CEP 04578-000 - São Paulo, neste ato legalmente representada, na qualidade de promitente vendedora, aqui designada simplesmente VENDEDORA, de um lado, e de outro lado na qualidade de promissários compradores, doravante designados simplesmente COMPRADOR(ES), ALEXANDRE DA SILVA GOMES, bancário, RG. nº 21.379.971 e CIC. 134.970.668-00, e SANDRA FERREIRA BEITUM, comerciária, RG 18.464.740 e CIC. 112.142.098-23, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados - nesta Capital, à Rua Abner Ribeiro Borges, 463, e Rua João - Lobo, 156, respectivamente, fone 919.98.52.

QUADRO RESUMO: APARTAMENTO, PREÇO E CONDIÇÕES DO NEGÓCIO

- A.1: APTO No. 17 - EDIFÍCIO AROEIRA
UNIDADE
- A.2: 1º (primeiro) ANDAR
- A.3: 01 (UMA) VAGA(S)
- B.1: 1º DE OUTUBRO DE UM MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E CINCO
- B.2: ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: A PARTIR 01/09/93 E JUROS DE TABELA PRICE A PARTIR DA EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES.
- C.1: CR\$ 2.627.928,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e sete mil, novecentos e vinte e oito cruzeiros reais)
- C.2: CR\$ 51.528,00 (cinquenta e um mil, quinhentos e vinte e oito cruzeiros reais)
- ATRAVÉS DOS CHEQUE(S) Nos. 493360 / 391 / BANCO
- C.3: PARCELA DE CHAVES: CR\$ 387.600,00 (trezentos e oitenta e sete mil e seiscentos cruzeiros reais)
- C.4: 96 (NOVENTA E SEIS) PARCELAS DE CR\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos cruzeiros reais)

D.: VENCIMENTO INICIAL: UM DE NOVEMBRO DE UM MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E TRÊS.

1o. Comprador

3o. Comprador

2o. Comprador

Vendedora

CLÁUSULAS-PADRÃO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

Entre as partes nomeadas e qualificadas preambularmente, fica certo, justo e contratado o disposto nas cláusulas e condições seguintes:

I - DO OBJETO DO CONTRATO

O imóvel objeto do presente negócio situa-se no empreendimento imobiliário descrito e caracterizado na cláusula III adiante, identifica-se pelo número constante da alínea A.1, localiza-se no andar constante da alínea A.2, tem sua(s) vaga(s) indicada(s) na alínea A.3, sendo estimada sua entrega aos compradores na data constante da alínea B.1 e na alínea B.2 está expressa a data básica deste contrato. Parágrafo Único: todas as citações de alíneas (de A até D, com seus respectivos desdobramentos numéricos) feitas nesta e nas cláusulas subsequentes devem ser remetidas para o Quadro-Resumo escrito na página inaugural do presente.

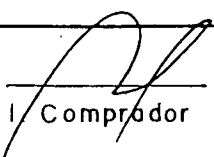
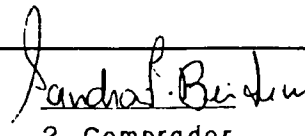
II - DO PREÇO

O preço total da unidade ora compromissada é aquele expresso na alínea "C.1". O saldo do preço, para todos os efeitos deste instrumento, será o valor apurado mensalmente, pelo sistema de conta-corrente, abatendo-se da importância estipulada na alínea "C.1" todos os pagamentos e/ou amortizações extraordinárias efetuados e acrescendo-se os encargos e atualizações e/ou reajustamentos previstos, sempre "pro rata die" (atualização proporcional dia a dia).

É recebida a título de sinal e princípio de pagamento a parcela mencionada na alínea "C.2". Na mesma data em que o imóvel ora compromissado ficar à disposição dos compradores estes pagarão à vendedora a parcela expressa na alínea "C.3" com recursos próprios deles compradores. O saldo remanescente será financiado diretamente pela vendedora aos compradores no número de parcelas mensais e no valor inicial discriminados na alínea "C.4", estando escrito na alínea D a data de vencimento da mensalidade inicial, sendo certo que as demais deverão ser pagas pontualmente no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação.

III - DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E SUA LEGALIZAÇÃO

2


1. Comprador
2. Comprador
3. Comprador

III - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO - EDIFÍCIO AROEIRA (Bloco A) E EDIFÍCIO CEDRO (Bloco B)

A) Os Edifícios Aroeira (bloco A) e Cedro (bloco B) estão localizados à Rua Cupá nº 139, do 3º subdistrito - Penha de França, nesta Capital, objeto da Incorporação registrada sob o R.1 na matrícula nº 117.745 perante o 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. B) O conjunto Residencial composto pelos Edifícios Aroeira (Bloco A) e Cedro (Bloco B) possui cada, 01 (um) pavimento térreo, 08 (oito) pavimentos-tipo, e ático, sendo que o Edifício Aroeira (Bloco A) possui 66 (sessenta e seis) apartamentos e o Edifício Cedro (Bloco B) possui 67 (sessenta e sete) apartamentos. O conjunto possuirá ainda apartamento para zelador, equipamentos sociais, 01 (um) subsolo e 133 (cento e trinta e três) vagas para guarda e estacionamento de veículos, sendo uma vaga para cada apartamento já inclusa na área total do mesmo, conforme descrito abaixo: b.1) Subsolo: Constituído por áreas exclusivamente comuns, poços de 04 (quatro) elevadores, 02 (duas) escadaria de acesso ao térreo, 02 (duas) rampas de acesso ao térreo, depósito para material de limpeza, 04 (quatro) caixas d'água, 02 (duas) casas de bombas, áreas de circulação de veículos e 104 (cento e quatro) vagas para estacionamento e guarda de veículos numeradas de 01 à 104 e sujeitas a colocação de manobristas. b.2) - Térreo - Tem como área comum o seguinte: 1.) - Sobre a projeção do Edifício Aroeira (Bloco A): poços dos 02 (dois) elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall, guarita, e W.C., W.C./vestiário para funcionários, salão de festas, copa, 02 (dois) W.C's, medidores e apartamento para zelador composto por sala, cozinha, área de serviço, quarto e banho; 2.) - Sobre a projeção do Edifício Cedro (Bloco B): poços de 02 (dois) elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall, salão de festas, copa, W.C. e medidores; 3.) - Tem ainda como área comum: áreas descobertas para circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, rampa de acesso ao subsolo, rampa de acesso ao estacionamento do térreo, guarita e W.C., áreas de jardim, piscina para adultos, piscina para crianças, playground gramado e 29 (vinte e nove) vagas para estacionamento e guarda de veículos, sendo 05 (cinco) vagas cobertas, numeradas para fins de disponibilidade de 25 à 29 e sujeitas a colocação por manobristas e 24 (vinte e quatro) vagas descobertas, numeradas para fins de disponibilidade de 01 à 24 e sujeitas a colocação por manobristas. Tem como unidades autônomas o seguinte: 1.) - 02 (dois) apartamentos, situados no Edifício Aroeira (Bloco A), numerados de 02 e 04, tendo cada um as seguintes dependências: sala, cozinha, área de serviço, banho e 02 (dois) quartos possuindo cada a área útil de 44,682 m², área comum de 56,574m² e área total de 101,256m² com coeficiente de proporcionalidade de 0,00782. Para o observador postado na frente do hall do Edifício Aroeira (Bloco A) os apartamentos 02 e 04 estão localizados do lado direito na frente, e fundos, respectivamente. 2.) - 03 (três) apartamentos, situados no Edifício Cedro (Bloco

B), numerados de 05, 06 e 08, tendo cada um as seguintes dependências: sala, cozinha, área de serviço, banho e 02 (dois) quartos, sendo que o apartamento de nº 05 possui área útil de 43,104m², área comum de 55,090m², área total de 98,194m² coeficiente de proporcionalidade de 0,00757 e os apartamentos 06 e 08 a área útil de 44,682 m², área comum de 56,574m² e área total de 101,256m² com coeficiente de proporcionalidade de 0,00782. Para o observador postado na frente do hall do Edifício Cedro (Bloco B) os apartamentos 05, 06 estão localizados nos fundos, da direita para a esquerda, respectivamente e o apartamento 08 está localizado na frente e à esquerda do edifício. b.3) Pavimentos Tipo (1º ao 8º) - Edifício Aroeira (Bloco A) - Tem como área comum poços de 02 (dois) elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall de acesso aos apartamentos e dutos de ventilação e como unidades autônomas 64 (sessenta e quatro) apartamentos numerados de 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 a 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88, sendo que os apartamentos de finais 1, 2, 3, 4, 6, e 8 possuem as seguintes dependências cada: sala, cozinha, área de serviço, banho e 02 (dois) quartos e os apartamentos de finais 5 e 7 possuem as seguintes dependências cada: sala, cozinha, área de serviço, banho e quarto, sendo que os apartamentos de final 1 e 3 possuem a área útil de 43,104m², área comum de 55,090m², área total de 98,194m², com coeficiente de proporcionalidade de 0,00757; os apartamentos de final 2, 4, 6 e 8 possuem a área útil de 44,682m², área comum de 56,574m², área total de 101,256m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00782 e os apartamentos de final 5 e 7 possuem área útil de 33,731m², área comum de 46,276m² e área total de 80,007m², coeficiente de proporcionalidade de 0,00609.- Edifício Cedro (Bloco B) - Tem como área comum poços de 02 (dois) elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, hall de acesso aos demais pavimentos e dutos de ventilação e como unidades autônomas 64 (sessenta e quatro) apartamentos numerados de 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, e 18 a 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88, tendo cada apartamento as seguintes dependências: sala, cozinha, área de serviço, banho e 02 (dois) quartos, sendo que os apartamentos de final 1, 3, 5 e 7 possuem área útil de 43,104m², área comum de 55,090m², área total de 98,194m², com coeficiente de proporcionalidade de 0,00757 e os apartamentos de final 2, 4, 6 e 8 possuem a área útil de 44,682m², área comum de 56,574m², área total de 101,256m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00782. Para o observador postado na frente do hall dos Edifícios Aroeira e Cedro, os apartamentos da frente dos Edifícios serão os de final 7, 8, 1 e 2 da esquerda para a direita e os apartamentos dos fundos serão os de final 6, 5, 3 e 4 também da esquerda para a direita. b.4) Barrilete (Blocos A e B) - Constituído por áreas exclusivamente comuns: duto dos elevadores, duto de ventilação, escadaria de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) barriletes e 02 (duas) casas de máquina de exaustão. b.5) Casa de máquinas/Caixa D'água

3-A

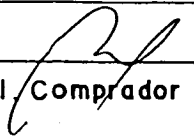
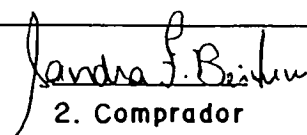
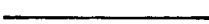
1. Comprador

2. Comprador

3. Comprador

(blocos A e B) - Constituído por áreas exclusivamente comuns: escadaria de acesso ao barrilete, casa de máquinas e 02 (duas) caixas d'água. C) Fica expressamente assegurado à Incorporadora e ora vendedora, o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 34 da Lei 4591 de 16.12.64, que dispõe sobre Condomínio em Edificações Imobiliárias, devendo, ela vendedora, caso utilize aquela faculdade, restituir aos compradores após notificação, o valor pago, corrigido monetariamente, na forma deste contrato.

3-8


1. Comprador
2. Comprador
3. Comprador

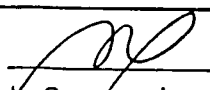
181/170/36

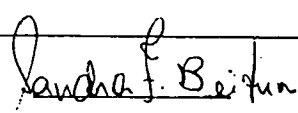
IV - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a vendedora promete vender aos compradores, e estes, por sua vez, a lhe comprar o imóvel discriminado no Quadro-Resumo existente na página inicial, do qual é senhora e legítima possuidora, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas e outros gravames, com exceção de hipotecas já constituídas ou que vierem a ser constituídas. O preço e as condições de pagamento são aqueles constantes do referido Quadro-Resumo, sendo que: Parágrafo Primeiro: - Todos os valores mencionados neste contrato serão pagos diretamente no endereço da vendedora (entre 8:30 e 15:30 horas) ou no banco que eventualmente se encarregar da respectiva cobrança, vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), Ordem de Pagamento (OP), depósito em conta da vendedora, ou outras formas de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da vendedora. Parágrafo Segundo: - Tão logo convocados os compradores se obrigam a emitir e entregar à vendedora notas promissórias de caráter "pro solvendo" representativas do preço do imóvel ora negociado. Parágrafo Terceiro: - Se ditos títulos forem descontados, caucionados e/ou colocados em cobrança bancária e os compradores não receberem os respectivos avisos, deverão quitá - los pontualmente, contra recibo, no endereço da vendedora. Parágrafo Quarto: - O eventual recebimento bancário com atraso e sem os acréscimos moratórios (juros e multas) não elidirá a obrigatoriedade de tais penalidades, as quais, atualizadas de acordo com o disposto na cláusula V adiante e calculadas "pro rata die" (atualização proporcional dia a dia) serão devidas e pagas à vendedora tão logo sejam por ela exigidas. Parágrafo Quinto: - No caso de liquidação antecipada de obrigações monetárias os compradores, desde já, se obrigam ao pagamento da atualização proporcional, que incidirá durante o período decorrente do último dia do mês anterior à amortização até o dia em que esta vier a se efetivar. Parágrafo Sexto: - Sempre que qualquer pagamento for efetuado pelos compradores através de cheque, o débito só se considerará quitado após compensação do mesmo. Se, por qualquer motivo, de que natureza for, houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas pelos compradores, considerando-se como atraso o prazo verificado entre o vencimento da obrigação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se os compradores ao pagamento de atualização monetária "pro rata die" e juros proporcionais. Parágrafo Sétimo: - Exceção feita à parcela mencionada na letra c.3 do Quadro-Resumo, que está absolutamente vinculada à entrega das chaves, as partes não poderão alegar atraso ou aditamento de obras para pleitear, respectivamente, adiamento ou antecipação dos pagamentos convencionados. Parágrafo Oitavo: - Ainda que representados por notas promissórias, não implicarão senão na quitação pura e simples das quantias expressas com a atualização ajustada, ficando sempre

ressalvado o direito da vendedora de exigir a diferença apurada pela aplicação dos índices pactuados neste instrumento a qual, incluindo-se no elenco de obrigações a cargo dos compradores, dará ensejo, caso não liquidada, às consequências reservadas neste instrumento para as hipóteses de inadimplimento e/ou impontualidade. Parágrafo Nono: - Fica assegurado aos compradores o direito excepcional e especial de efetuar os pagamentos até o sétimo dia útil de cada mês, sem aplicação de multa e juros, incidindo apenas a atualização da dívida "pro rata die" (atualização proporcional dia a dia). V - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS CONTRATUAIS - O preço integral do imóvel constante na alínea c.1 do Quadro-Resumo será atualizado monetariamente "pro rata die", ou seja, resjustado proporcionalmente dia a dia, pelo índice IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado publicado mensalmente pela Fundação Getulio Vargas) a contar do primeiro dia do mês básico previsto na alínea b.2 do Quadro-Resumo e até o efetivo pagamento da última parcela do preço do imóvel ora negociado. Todas as parcelas vincendas a contar do primeiro dia do mês da expedição do "habite-se" continuarão a ser atualizadas pelo IGP-M e sofrerão a incidência de juros anuais de doze por cento ao ano contados do mês básico previsto na alínea b.2 do citado Quadro-Resumo, fica expressamente avençado que na hipótese de extinção ou falta de publicação do IGP-M, a atualização monetária permanecerá em pleno vigor e o reajustamento será efetuado pelos seguintes índices alternativos, respeitada a ordem em que são citados, tomando-se o índice seguinte sempre que tenha havido extinção ou falta de publicação do índice anterior para o fim aqui visado, obedecida a seguinte ordem: a) - FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo); b) - IPC (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Getulio Vargas); c) - Índice Indexador das Cadernetas de Poupança. Na hipótese de extinção ou falta de publicação dos índices supra mencionados, será utilizado índice oficial, levantado ao menos mensalmente, e que reflita efetiva e consistentemente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional. Nesse caso, será utilizado aquele que o governo federal aplicar para a correção monetária dos valores dos créditos decorrentes da sua dívida ativa tributária. Parágrafo Único: - Cada vez que ocorrer atraso na publicação do IGP-M, e/ou, se for a hipótese, dos índices alternativos, ou ainda, em sendo exíguo o período decorrido entre a data da publicação desses índices e a data da cobrança das prestações, os compradores pagarão atualização monetária idêntica ao do último mês publicado e, tão logo seja conhecido o daquele período, serão acertadas as diferenças, a maior ou a menor, eventualmente existentes. VI - DA CARÊNCIA - DESEMPREGO PARA OS COMPRADORES - Em caso de desemprego comprovado dos compradores será permitida a interrupção dos pagamentos assumidos por um período de até quatro meses, contados da data de demissão, sem incidência de multa. O saldo devedor apurado durante

182 1238 132

este período de carência será aferido ao final do período de interrupção dos pagamentos e cobrado em até oito meses, contados do dia do final do período de carência, devidamente atualizados monetariamente e acrescidos dos juros de doze por cento ao ano, sempre "pro rata die". VII - DO SEGURO DE VIDA DOS COMPRADORES - A vendedora contratará com a Nacional Seguradora S/A. ou outra empresa seguradora, tudo sob as suas expensas e sem nenhum ônus aos compradores, seguro de vida em grupo, do qual apenas um dos compradores participará como titular, e cuja apólice dará a quitação total do saldo devedor da unidade prometida, beneficiando apenas e exclusivamente os herdeiros legítimos, em caso de morte dos compradores, por qualquer motivo, ou invalidez permanente e total por acidente. Para participar do seguro de vida, é imprescindível que os compradores estejam absolutamente em dia com todas as obrigações assumidas neste contrato, sem o que cessará, automaticamente, a cobertura do seguro, o qual não será renovado mesmo que os compradores voltem a pagar em dia. Parágrafo Único: - A cobertura a que se refere o caput deste artigo está vinculada à aprovação, pela seguradora, da declaração de saúde e de veracidade das informações fornecidas pelos compradores, e somente cobrirá o titular deste contrato. VIII - DA FIANÇA BANCÁRIA PARA OS COMPRADORES - Caso a entrega das chaves sofra atraso injustificado superior a 180 (cento e oitenta) dias, após o prazo de carência estipulado no parágrafo quarto da cláusula IX deste instrumento, os compradores poderão rescindir este contrato e, para tal, remeterão carta à vendedora, denunciando-o, através de cartório de registro de títulos e documentos, hipótese em que receberão de volta todas as quantias pagas por conta do preço corrigidas monetariamente pelo indexador das cadernetas de poupança. Parágrafo Primeiro: - desde que ainda não tenham contratado ou não venham a contratar nos próximos sessenta dias financiamento para custeio das obras do empreendimento perante qualquer agente financeiro e exclusivamente para garantir as obrigações constantes do "caput", a vendedora entregará aos compradores, carta de fiança a ser outorgada pelo Banco Nacional de Investimento S.A. ou por outro banco ou seguradora, a qual nos seus estritos termos ficará deste fazendo parte integrante, necessária e complementar, como se aqui estivesse transcrita literalmente, para todos os efeitos de direito. Parágrafo segundo: - A fiança acima mencionada cessará de pleno direito se a vendedora, após sua concessão, contratar financiamento para custeio das obras do empreendimento perante qualquer Agente Financeiro. Parágrafo Terceiro: - O atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas aqui ajustadas, por mais de 30 (trinta) dias consecutivos ou por mais de 60 (sessenta) dias, considerando-se a soma dos eventuais atrasos não consecutivos, implica na definitiva perda dos direitos à fiança retro prevista. IX - DA CONSTRUÇÃO - A construção do empreendimento e da unidade residencial em si será realizada diretamente pela vendedora ou por empresas do setor da construção civil que vier a


1. Comprador


2. Comprador

3. Comprador

contratar. Parágrafo Primeiro: - a unidade residencial e suas acessões objetos do presente contrato serão entregues pela vendedora aos compradores prontas e acabadas, tudo de conformidade com os projetos regularmente aprovados, o memorial descritivo de materiais e acabamentos e do memorial de incorporação, documentos esses que ficam fazendo parte integrante e inseparável deste instrumento, como se aqui estivessem literalmente transcritos. Parágrafo Segundo:

- Além do disposto no item acima e considerando a característica de venda do negócio ajustado neste contrato, fica estipulado que as diferenças de metragem que, porventura, ocorrerem na construção das áreas comuns ou nas de utilização privativa de até 5% (cinco por cento) das metragens constantes do projeto aprovado, não darão aos contratantes, quaisquer direitos e ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem na execução das obras, consoante o disposto no artigo 1.136, parágrafo único, do Código Civil. A planta da unidade aqui compromissada e o memorial descritivo das partes comuns do Edifício, que são do conhecimento dos compradores, são por estes aceitas. Considerando-se a característica deste contrato como promessa de compra e venda de bem para entrega futura, pronto e acabado, os compradores, durante o período da construção da unidade residencial e acessões objetos deste instrumento, não poderão solicitar modificações, substituições ou acréscimos nos mesmos, qualquer que seja a natureza, nem contratar com terceiros quaisquer obras estranhas ao objeto deste compromisso. Parágrafo Terceiro: -

Caso ainda não tenha tomado financiamento junto a instituições financeiras em geral para custeio das obras, desde já fica facultado à vendedora fazê-lo, hipótese em que dará o terreno e acessões em garantia hipotecária do empréstimo, com que os compradores concordam expressamente. Em ocorrendo esta hipótese o prazo de entrega das chaves

poderá ser antecipado e, conseqüentemente, o pagamento previsto na alínea c.3 do Quadro-resumo será igualmente antecipado. Parágrafo Quarto: - A vendedora deverá executar a obra de acordo com seu cronograma físico-financeiro, dentro do prazo previsto para a obra, a seu critério e sem necessidade de compensação de etapas. É admitida a carência de cento e oitenta dias úteis na data para a entrega da obra, sendo considerados dias úteis aqueles em que não ocorram chuvas, greve dos setores ligados à construção, greve de transportes coletivos, falta de material e ainda motivos de força maior, alheios à vontade da vendedora, dentre outros os seguintes: a) - guerra, sinistro, revoluções, dificuldades nas fundações, calamidade pública; b) - embargos por parte de autoridades ou demandas judiciais promovidas por proprietários de imóveis confrontantes que impliquem na paralização total ou parcial das obras; c) - demora das empresas concessionárias de serviços públicos em instalar os serviços que lhes são próprios; d) - demora do Poder Público em conceder o "auto de conclusão" parcial, provisório ou definitivo, desde que atendidas as posturas

183 127 240 93

edilícias pela vendedora; e) - inadimplência de pelo menos vinte por cento dos compradores no pagamento das prestações de sua responsabilidade, eis que a arrecadação das parcelas será utilizada para custeio das obras; f) - falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível. Nestas e nas hipóteses acima elencadas, o prazo de conclusão e entrega será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralização da obra; g) - ocorrência de novos planos econômicos ou outras medidas dos poderes públicos que desestruem o equilíbrio contratual deste negócio e/ou provoquem alteração das relações contratuais entre a vendedora e fornecedores, empreiteiros, compradores, empregados e outras pessoas físicas ou jurídicas que possam vir a atrapalhar a normalidade da construção. Parágrafo Quinto: - Ocorrendo qualquer das hipóteses elencadas no parágrafo precedente o prazo da conclusão e entrega das obras será automaticamente prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralização da construção. Parágrafo Sexto: - Independentemente da imissão na posse, a partir do "habite-se" (data em que, obviamente, o apartamento já estará a disposição para uso e fruição dos compradores) do imóvel objeto do presente, correrão por conta deles compradores, todas as despesas alusivas ao mesmo, tais como, exemplificativamente: impostos e taxas, despesas de condomínio (embora lançadas anteriormente à entrega das chaves, e que se destinem a pagamento de responsabilidades posteriores, inclusive para formação do fundo de reserva) e demais correlatas. Os compradores autorizam a vendedora a celebrar os contratos de manutenção relativos a maquinários, aparelhos e elevadores, comprar mobiliário para guarnecer e decorar as partes comuns do prédio, e, ainda, contratar serviços do prédio, sempre às expensas do condomínio e a partir da concessão do "habite-se" do edifício. Parágrafo Sétimo: - Após a entrega das chaves a construtora somente se responsabilizará pela construção do prédio nos termos da lei e que quaisquer deficiências decorrentes do uso inadequado das instalações e demais componentes da obra não poderão ser imputadas à vendedora e/ou à construtora responsável. Parágrafo Oitavo: - Atendendo a conveniência de ordem técnica, tendo em vista que a sobrecarga (carga útil) máxima permitida é de 150 Kg / metro quadrado, se obrigam a não sobrecarregar a sua unidade com cargas superiores à acima estabelecida, nem efetuar alterações contra as normas legais vigentes. Parágrafo Nono: - Caracterizarão as obras como realizadas, nos termos do presente contrato, a expedição do habite-se pela Prefeitura Municipal e a conclusão do apartamento dos compradores, devidamente executado na forma das plantas e especificações integrantes do memorial de incorporação, ainda que as partes comuns do edifício se encontrem na dependência da conclusão de seus arremates e mesmo que não tenham sido efetivadas as ligações definitivas de água, luz, força, e, se for o caso, gás e telefone, desde que a vendedora, diretamente, ou através da construtora responsável, haja tomado as providências necessárias, em

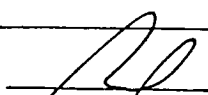
tempo hábil. Parágrafo Décimo: - A não ser quando expressamente previstos no contrato, não estão incluídos no preço pactuado e, portanto, ficarão a cargo dos compradores, o custo e a instalação de luminárias, dos armários embutidos, espelho de banheiro, fogão, exaustor, aparelhos de ar condicionado, carpetes, ligações individuais de serviços públicos e outros itens assemelháveis, instalações especiais internas e externas que venham a ser exigidas pelos órgãos públicos. Parágrafo Décimo-Primeiro: - Concordam, por si, seus herdeiros ou sucessores, com a permanência definitiva de luminosos, placas e painéis de efeito publicitário da vendedora, da construtora e de terceiros coligados no topo do edifício ou nos jardins, inclusive com a sua marca e seu logotipo na caixa d'água e ainda manter corretores e plantão de vendas em áreas comuns do prédio enquanto remanescerem unidades para comercialização; independentemente da reprodução desta cláusula no instrumento definitivo de aquisição, fica, ainda, a vendedora autorizada a manter placas luminosas ou não no topo do edifício, por um período de dez anos com seu logotipo, nome e indicação de sua atividade empresarial. X - DO MEMORIAL DESCRITIVO E DO MANUAL DE ORIENTAÇÃO DO PLANO MELHOR - Fazem parte integrante deste instrumento, como se aqui estivessem literalmente reproduzidos, o memorial descritivo básico de materiais e acabamentos e, ainda, todas as normas e informações ao comprador enunciadas no manual de orientação do Plano Melhor: "Porque o Plano Melhor é Melhor?". Ditos memorial e manual são entregues neste ato aos compradores e também foram registrados sob o mesmo número e no mesmo cartório citados no final do presente contrato. XI - DOS PODERES PROCURATÓRIOS CONFERIDOS À VENDEDORA - Para a prática de atos relacionados específica e exclusivamente com o presente negócio os compradores, desde já, nomeiam seus bastantes procuradores a CGN CONSTRUTORA LTDA. (CGC/MF Nº. 44.020.907/0001-98, a GALLI INCORPORAÇÕES LTDA. (CGC/MF Nº 56.101.231/0001-46) a GOLDFARB COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES S.A. (CGC/MF Nº 60.727.336/0001-82) E A GOLDFARB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CGC/MF Nº 54.529.854/000199) seus prepostos e funcionários, para representá-los, isolada e independente de ordem de nomeação, a quem conferem os mais amplos e gerais poderes para a prática dos atos seguintes: perante as prefeituras municipais, para tratar de aprovação de projetos e suas modificações, obtenções de alvarás, atendimento de "comunique-se", pedidos de "habite-se", unificação e desdobro de imposto e obtenção de quaisquer autorizações e licenças que se tornarem necessárias; perante o cartório de registro de imóveis competente para alterar o memorial da incorporação, averbar a construção e especificar e constituir em condomínio, pela Lei 4.591/64, o edifício em construção; perante agentes financeiros em geral para obter financiamento de construção, podendo assinar todo e qualquer contrato, escritura, instrumento de aditamento e re-ratificação e constituir hipotecas em qualquer grau sobre o imóvel objeto deste contrato; perante concessionários ou

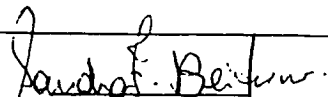
184 / 249.242 134

permissionários de serviços públicos, para requerer ou cancelar ligações de força, luz, água, esgotos, telefone e gás; perante o Corpo de Bombeiros, para requerer e atender quaisquer exigências; perante as Delegacias Regionais do INSS, para providenciar matrículas de obras, respectivos certificados de quitação, bem como praticar todos os atos pertinentes à construção de edifícios e sua regularização perante esse órgão; perante o foro em geral, para o que ficam investidos dos poderes "ad-judicia et extra", podendo fazer acordos, transigir, desistir, receber e dar quitação; poderão, enfim, os procuradores supra nomeados e constituídos, representá-los junto a quaisquer repartições públicas, autarquias, onde poderão assinar qualquer documento, praticar todo e qualquer ato necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, que poderá ser substabelecido no todo ou em parte e é irrevogável e irretratável, nos termos do inciso II, do artigo 1.317 do Código Civil Brasileiro. Parágrafo único: - Face aos poderes procuratórios em cláusula anterior especificados e à expressa concordância dos compradores com eventuais alterações e retificações que o empreendimento e a unidade residencial em si possam a vir sofrer, os compradores autorizam expressa e irrevogavelmente a vendedora assinar isoladamente todos e quaisquer documentos destinados àqueles fins específicos, ou seja, fica ela vendedora definitivamente dispensada da anuência e assistência deles compradores. Entendem ambas as partes que por ser este documento uma promessa de venda e compra deverá a ora promitente, quando e se for o caso, declarar ao registro imobiliário competente que não alienou ou não vendeu unidades residenciais, mudando o teor dessa declaração somente após a lavratura da escritura definitiva que vier a suceder a presente promessa de venda e compra.

XII - DA RESCISÃO E DAS PENALIDADES POR INADIMPLEMENTO - A falta de pagamento de qualquer das prestações ajustadas, em seu vencimento, dos juros e atualizações monetárias, acarretará a rescisão deste contrato, nos termos das disposições constantes no Decreto Lei nº 745 de 07 de agosto de 1969, hipótese em que, do valor por eles pago serão descontados doze por cento do preço total devidamente atualizado do imóvel, a título de ressarcimento das despesas comerciais (corretagem e publicidade) operacionais, administrativas e tributárias, sendo devolvido a eles compradores metade do saldo remanescente e perdendo eles a favor da vendedora a outra metade, a título de perdas e danos, desde já pré fixados, ficando sujeitos os compradores à imediata demissão da posse do imóvel, caso esta lhes tenha sido deferida. Referida devolução, se houver, será efetuada em doze prestações mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo indexador das cadernetas de poupança, vencendo-se a primeira na assinatura da rescisão e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final liquidação.

Parágrafo Primeiro: - Ocorrendo a hipótese acima e no caso dos compradores já estarem usufruindo da posse do imóvel aqui objetivado, da devolução mencionada será descontado o


1. Comprador


2. Comprador

3. Comprador

valor equivalente aos aluguéis atribuíveis ao imóvel pelo mesmo período em que os compradores dele usufruíram.

Parágrafo Segundo: - Sem prejuízo da rescisão disposta no "caput", qualquer parcela em atraso que a vendedora, por mera liberalidade, venha a receber, será acrescida da multa de dez por cento, juros moratórios de doze por cento ao ano e atualização monetária contratual "pro rata die" (atualização proporcional dia a dia).

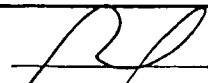
Parágrafo Terceiro: - Fica convencionado, ainda, que este contrato será considerado rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer formalidade e com as consequências supra previstas se: a) - os compradores constituírem quaisquer ônus ou transferirem a terceiros os seus direitos e obrigações sobre o imóvel objeto deste contrato, sem o prévio e expresse consentimento da vendedora; b) - contra os compradores for movida qualquer ação ou decretada medida judicial que de algum modo afete o imóvel ou os direitos objeto do presente contrato, no todo ou em parte, ou, ainda, se os compradores incorrerem em estado de insolvência; c) - se os compradores infringirem qualquer cláusula do presente contrato.

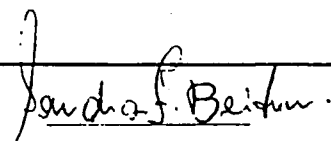
Parágrafo Quarto: - O não exercício imediato de qualquer direito de que a vendedora seja titular, a não aplicação de penalidades e a ocorrência de qualquer recebimento com atraso de parcelas e das demais obrigações contratuais sem encargos de mora, ou depois dos vencimentos, serão sempre considerados atos de mera tolerância da vendedora, não podendo em hipótese alguma ser invocadas pelos compradores como novação, precedente ou alteração contratual e nem impedindo que a vendedora opte pelo direito de rescisão na forma prevista neste contrato, sendo aqueles fatos levados a conta de mera liberalidade por parte da vendedora que teve a tolerância, não aplicou as sanções ou não exerceu o direito à rescisão.

XIII - DAS DECLARAÇÕES DOS COMPRADORES - Os compradores declaram expressamente que: a) - se nomeiam, de forma irrevogável e irretratável, procuradores entre si para o fim de receber, qualquer um deles e em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais e, ainda, as quantias que vierem eventualmente a eles ser devidas, por qualquer motivo, pela vendedora, declarando-se também, irrevogável e irretratavelmente, solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações aqui pactuadas; b) - seu endereço correto é aquele constante do preâmbulo deste e que comunicarão à vendedora, através de cartório de títulos e documentos, qualquer alteração, sob pena de, em não o fazendo, prevalecer o primeiro para todos fins e efeitos de direito; c) - na hipótese de cessão e transferência dos direitos e obrigações deste contrato, terão que estar em dia com todas as obrigações nele pactuadas e obter, sob pena de nulidade absoluta do ato praticado, expressa anuência da vendedora, a quem pagarão a taxa de transferência equivalente a tres por cento do valor atualizado deste contrato. A taxa aqui prevista sómente não será cobrada na hipótese do comprador nunca ter atrasado qualquer dos pagamentos

185.134 1s. 24 134

ajustados; d) - leram e aprovaram o memorial descritivo do imóvel, as plantas e projetos, os títulos aquisitivos, instrumentos de incorporação e de convenção de condomínio do futuro edifício, a eles aderindo e obrigando-se a cumprí-los por si e seus sucessores; e) - finalmente declaram ainda que respondem pelas afirmações que consubstanciam condições prévias da assinatura do contrato, quais sejam: e.1) - inoccorrência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu cargo; e.2) - inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas, que possam afetar os direitos da vendedora; e.3) - veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão e cadastro fiscal. XIV - DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA - Os compradores concordam em receber a escritura definitiva do imóvel ora adquirido, no prazo de sessenta dias contados do vencimento da última prestação prevista neste contrato, mesmo que a totalidade do preço tenha sido quitada por antecipação, correndo por conta deles compradores toda e qualquer despesa, mesmo se lançada ou cobrada da vendedora, (tais como, exemplificativamente, despesas cartoriais, de registro de imóveis, de IOF, de transmissão inter-vivos) e, bem como, outras que porventura venham a ser criadas. XV - DO REGISTRO DO CONTRATO - PADRÃO - Declaram os compradores que dispensaram a vendedora de rubricar todas as páginas do presente instrumento, uma vez que já se encontra registrado no 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, microfilmado sob o nº 383888, de 16 /09/93 na forma de contrato-padrão dotado de cláusulas absolutamente idênticas à estas, ao qual por esta forma fica vinculada a vendedora para todos os efeitos de direito. XVI - DAS DECLARAÇÕES DE IRRETRATABILIDADE, IRREVOGABILIDADE E DA RESPONSABILIDADE PELA EVICÇÃO DE DIREITO. a) - os compradores declaram que receberam, com a suficiente antecipação, as plantas, a minuta da convenção de condomínio e todas as informações a respeito das cláusulas e condições deste instrumento, do memorial de incorporação, das especificações do edifício, dos anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda do edifício, os quais ficam fazendo parte integrante e complementar do presente; b) - ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações assumidas pelas partes nesta escritura, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e assim extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes, pelo que a escritura definitiva há de se fazer, ainda que compulsoriamente, nos termos da legislação vigente, respondendo, ainda, a vendedora, pela evicção do direito. XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS - Até o próximo dia 30.11.93 a vendedora aceitará linhas telefônicas (desde que a documentação esteja absolutamente em ordem) para amortização das parcelas mensais citadas na alínea C.4 do Quadro-Resumo. O valor das avaliações serão aqueles constantes das tabelas


1. Comprador


2. Comprador

3. Comprador

mais recentes publicadas pelo Jornal da Tarde e serão aceitas linhas da Capital para amortização de imóveis na Capital e do ABC para amortização de imóveis no ABC. Os valores a serem eventualmente antecipados serão calculados "pro-rata die" (atualização proporcional dia a dia). XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Subdistrito da Sé (Forum João Mendes Junior), renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as eventuais questões oriundas deste contrato, respondendo a parte considerada culpada, além das custas pelos honorários advocatícios, calculados sobre o valor de causa. E, por estarem assim justas e contratadas as partes assinam o presente instrumento em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, protestando fazê-lo sempre bom, firme e valioso, por si, seus herdeiros ou sucessores.

São Paulo, 21 de setembro de 1993.

VENDEDORA

COMPRADOR 1

Li e entendi o
presente contrato.

Sandra Ferreira Beirão
COMPRADOR 2

COMPRADOR 3

* D E C L A R A Ç Ã O *
* ***** *
* OS COMPRADORES DECLARAM QUE O PRESENTE CONTRATO FOI *
* FORMALIZADO EM DECORRÊNCIA E NOS TERMOS DA PROPOS- *
* TA AQUISITIVA QUE FIZERAM A VENDEDORA E QUE NO PERÍODO *
* QUE ANTECEDEU A SUA ASSINATURA, EXAMINARAM PRÉVIAMENTE A *
* MINUTA DESTES CONTRATO, QUE LERAM, ENTENDERAM E ESTÃO DE *
* ACORDO COM O PREÇO, JUROS, FORMA DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, *
* PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL E DEMAIS CONDIÇÕES NELE CONTI *
* DAS, ESPECIALMENTE AQUELAS CONSTANTES DAS CLÁUSULAS II - *
* IV - V - IX - X - XI - XII - XIII E XVI . *
* *[Signature]* *[Signature]* *
* COMPRADOR 1 COMPRADOR 2 COMPRADOR 3 *

TESTEMUNHAS: 1-

Marli Ferreira Lemos

CIC. 145.122.938-03
RG. 22.133.272-8

2-

Regina Marcia Degrandi

CPF 008.590.799 - 80
RG 10.558.753-9