

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE
UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL**

I - QUADRO RESUMO

**“CONDOMÍNIO VILA ARBORETO”
APARTAMENTO Nº 41
TORRE C2 EDIFÍCIO FLAMBOYANT**

1 - PARTES

VENDEDORA: SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ do Ministério da Fazenda sob nº 09.129.870/0001-30, com sede nesta Capital, na Alameda Santos nº. 1.343 - 18º andar - sala “105”, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nire nº. 35.221.768.725 em 25 de setembro de 2007, e última alteração consolidada registrada por seu nº. 91.689/08-9 em sessão de 02 de abril de 2.008, neste ato representada por seu administrador, abaixo assinado, na forma de sua cláusula 5ª. (quinta) do referido ato.



COMPRADOR (a, es, as):

1. Nome: MARISA ROSANGELA BORZACHINI			
RG nº: 118010220	CPF/MF 010.165.698/07	nº:	Sexo: fem.
SSP/SP	Natural de: São paulo	Estado civil: divorciada	
Nacionalidade: brasileira		Mãe: Nelly Lia Borzachini	
Pai: Massy Borzachini			
End. Comercial: Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 640 - Vila Mariana - CEP: 04014-001 - São Paulo/SP			
Empresa: Banco Dobrasil	Profissão: bancaria	Tel. Cel.: 98392442	
S/a	Tel. Res: 50772207	E-mail: marisarosangela@uol.com.br	
Tel. Com: 011-55499155			
End. Residencial: Rua Oneida Alvarenga, 35 Ap 44a Jardim Saúde - São Paulo - SP CEP: 04146020			

2 - IMÓVEL

O imóvel objeto do presente instrumento, é o apartamento n.º 41, localizado no 4º andar da Torre C 2 - Edifício FLAMBOYANT do “Condomínio Vila Arvoreto”, situado na Rua Samambia nº. 571 - 21º Subdistrito – Saúde, Município e Comarca desta Capital, 14ª Circunscrição Imobiliária, tendo a área privativa real de 148,835m², a área comum real de 160,426m², encerrando a área total de 309,261m² cabendo-lhe a fração ideal de 0,67494% no terreno e demais coisas de uso comum, sendo que na área comum, já está incluído o direito de estacionamento de 03 (TRES) veículo(s) de passeio na garagem, a ser utilizada com auxílio de manobrista, na forma da convenção de condomínio.

3 - PREÇO

Rubricas:  **Comprador:** 

Vendedora: 117887402310009

3 - PRECO

O valor para venda da respectiva unidade autônoma pronta e acabada nos termos do memorial descritivo que é parte integrante deste contrato é de R\$ 660.196,55 (seiscentos e sessenta mil e cento e noventa e seis reais e cinquenta e cinco centavos). O Compromissário Comprador optou por pagá-lo em parcelas nos seguintes termos e condições:

A	B	C	D	E
Total do grupo de parcelas sem juros: R\$ 12.841,55	nº de parcelas sucessivas: 1	Periodicidade: ÚNICA	vencimento: 01/01/10	Valor da parcela sem juros que não será corrigida: R\$ 12.841,55
Total do grupo de parcelas sem juros: R\$ 28.300,00	nº de parcelas sucessivas: 2	Periodicidade: MENSAL	1º vencimento: 01/02/10	Valor da parcela sem juros que não será corrigida: R\$ 14.150,00
Total do grupo de parcelas sem juros: R\$ 75.400,00	nº de parcelas sucessivas: 29	Periodicidade: MENSAL	1º vencimento: 10/01/10	Valor da parcela sem juros que será corrigida: R\$ 2.600,00
Total do grupo de parcelas sem juros: R\$ 42.480,00	nº de parcelas sucessivas: 4	Periodicidade: SEMESTRAL	1º vencimento: 10/06/10	Valor da parcela sem juros que será corrigida: R\$ 10.620,00
Total do grupo de parcelas sem juros: R\$ 70.750,00	nº de parcelas sucessivas: 1	Periodicidade: ÚNICA	vencimento: 10/06/12	Valor da parcela sem juros que será corrigida: R\$ 70.750,00
Total do grupo de parcelas sem juros: R\$ 2.600,00	nº de parcelas sucessivas: 1	Periodicidade: ÚNICA	vencimento: 10/06/12	Valor da parcela sem juros que será corrigida: R\$ 2.600,00
**Total do grupo de parcelas sem juros: ** R\$ 426.825,00	nº de parcelas sucessivas: 1	Periodicidade: ÚNICA	vencimento: 01/09/12	Valor da parcela com juros que será corrigida: R\$ 434.963,54
Total do grupo de parcelas sem juros: R\$ 1.000,00	nº de parcelas sucessivas: 1	Periodicidade: ÚNICA	vencimento: 01/01/13	Valor da parcela com juros que será corrigida: R\$ 1.058,30

*pagamento alternativo através da liberação do FGTS do Compromissário Comprador providenciada por ele com observância de todas as cláusulas contratuais adiante e demais exigências legais.

**pagamento alternativo mediante obtenção pelo Compromissário Comprador de financiamento junto a agente financeiro do SFH ou qualquer entidade de crédito, observadas todas as cláusulas contratuais adiante e demais exigências legais. Eventual amortização extraordinária, parcial ou total da referida parcela deverá ser obrigatoriamente realizada diretamente ao credor hipotecário

A soma de todas as parcelas, acrescidas de juros contratuais, resulta em R\$ 668.393,69 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e noventa e três reais e sessenta e nove centavos). Este valor não contempla a correção monetária, tendo em vista que os percentuais dos índices que a compõem somente serão conhecidos no decorrer do cumprimento do contrato.

Rubricas:

Vendedor:

Comprador:

4 - PRAZO DE ENTREGA

A data prevista para entrega do imóvel é o dia 30 de junho de 2.012, ressalvadas as condições decorrentes de força maior e a carência constante do corpo das cláusulas contratuais.

5 - CORREÇÃO MONETÁRIA

A presente transação é realizada com cláusula de correção monetária, cujo valor das parcelas, bem como o saldo devedor respectivo, serão atualizados monetariamente segundos as regras e prazos abaixo:

5.1 - Até a data prevista para a entrega das chaves e conclusão da edificação, será adotado como índice de atualização monetária o Índice Nacional de Custo da Construção - INCC divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

5.2 – Após a data prevista no item anterior, ou seja, a partir de 30 de junho de 2.012, após a apuração do saldo devedor, devidamente atualizado para aquela data, serão adotados novos índices em função do término do período de produção, a saber:

5.2.1 – No caso de financiamento do saldo devedor apurado junto à entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, será adotado o Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas até a data da efetiva contratação do mútuo, quando, então, passará a ser regido pelas normas das entidades financeiras integrantes do SFH, atualmente igual à remuneração básica paga aos depósitos livres em caderneta de poupança.

5.2.2 – Em qualquer das hipóteses supra, a correção monetária incidirá sobre as parcelas mensais e sobre o saldo devedor.

5.3 – **Todas as regras e condições dos reajustes se encontram no corpo das Cláusulas Contratuais.**

6 - DO ÔNUS HIPOTECÁRIO E DA SUBROGAÇÃO AUTOMÁTICA

Objetivando a construção do edifício, a **VENDEDORA** está providenciando a contratação de um mútuo para produção, que será quitada mediante repasse dos créditos decorrentes da comercialização e ou caução e individualização de créditos.

O **COMPRADOR** desde já fica integralmente sub-rogado nas condições do referido mútuo a ser pactuado pela **VENDEDORA**, especialmente com a cláusula de garantia hipotecária.

Em função da contratação do mútuo e da respectiva subrogação, o **COMPRADOR** declara expressamente que tem ciência de que o imóvel objeto do presente Instrumento Particular (terreno e benfeitorias) será hipotecado em 1º Grau, a favor do Agente Financeiro, como garantia pelo empréstimo destinado à produção do imóvel acima mencionado, e que o credor hipotecário somente liberará o gravame hipotecário mediante o recebimento da importância relativa à dívida daquela unidade. A eventual amortização, extraordinária, parcial ou total da parcela indicada com dois asteriscos no item 3 quadro resumo referente ao saldo do preço, deverá ser obrigatoriamente realizada diretamente ao credor hipotecário.

Rubricas:

Vendedor:

13786127792114/00

Comprador:

O **COMPRADOR** declara expressamente ter conhecimento de que:

- a) A hipoteca abrange o terreno e cada uma das unidades residenciais do Edifício, incluindo-se o imóvel que está adquirindo;
- b) O Agente Financeiro da construção objeto deste instrumento, poderá, desde já, executar a dívida relativa ao imóvel que está sendo adquirido;
- c) Em qualquer caso, se a Construtora ou Vendedora deixar de pagar a sua dívida junto ao Agente Financeiro, este poderá promover a execução da garantia hipotecária, que abrange o imóvel que está adquirindo;
- d) O Agente Financeiro não assume qualquer responsabilidade pela construção do empreendimento, solidez e segurança da construção, bem como, sobre qualquer vício ou defeito de construção.
- e) Está obrigado a firmar o competente aditivo junto ao agente financeiro que vier conceder o mútuo para financiamento das obras sob pena de não fazendo caracterizar descumprimento deste instrumento e que o agente financeiro possa em caso de execução do contrato desconsiderá-lo como adquirente.

7 - CAUÇÃO DE CRÉDITOS

A **VENDEDORA** com a ciência dele **COMPRADOR**, dará em caução ao Agente Financeiro, todos os créditos decorrentes desta transação.

As parcelas dos créditos caucionados vincendas após a data prevista para liberação da última parcela do empréstimo mencionado no item 6, serão destinadas à amortização da dívida decorrente daquele empréstimo.

8 - IMPONTUALIDADE

Na hipótese de atraso nos pagamentos fica estabelecido que incidirá sobre as parcelas vencidas e não pagas o fator de impontualidade fixado pelo credor hipotecário segundo as normas do Banco Central, após ter sido firmado o contrato de mútuo para produção.

9 - SEGURO

O **COMPRADOR** tem ciência de que este financiamento não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente.

10 - DIREITOS CREDITÓRIOS

Os direitos creditórios deste instrumento serão caucionados ao Agente Financeiro, ocasião em que o **COMPRADOR**, após devidamente cientificado, deverá pagar as mesmas diretamente a citada entidade do crédito.

A **VENDEDORA** concorda expressamente que na data da efetiva assinatura do contrato de financiamento constante na cláusula 6ª. (sexta) retro, deverá obter a anuência neste instrumento do Agente Financeiro que venha financiar a construção, ou firmar aditivo

Rubricas:

Vendedora:

11178176231009

Comprador:

contratual, ficando desde já o **COMPRADOR** obrigado a assiná-lo, sob pena de caracterizar infração contratual..

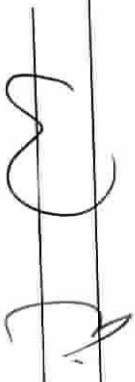
11 - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

O **COMPRADOR** declara expressamente ter pleno conhecimento de que a totalidade do preço será quitada por ocasião do financiamento a ser obtido junto a entidade do SFH – Sistema Financeiro da Habitação, não podendo restar nenhum saldo devedor em aberto.

Na hipótese de haver saldo em aberto, tendo em vista a quitação da totalidade do preço que se operará no instrumento de financiamento, o valor em aberto poderá ser financiado pela **VENDEDORA**, tendo como condição:

- a) Que sobre o valor a ser financiado pela **VENDEDORA**, a título de *pro-soluto*, as parcelas serão acrescidas de juros de tabela price, na base de 12% (doze por cento) ao ano, além de correção monetária mensal, com base nos índices constantes deste instrumento;
 - b) Que o débito seja garantido por confissão de dívida, com dois avalistas idôneos cujo cadastro e crédito devam ter aprovação prévia da **VENDEDORA**, razão pela qual os mesmos deverão ser indicados com 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para a formalização do financiamento;
 - c) Poderão as parcelas da indigitada confissão de dívida serem representadas por Notas Promissórias;
 - d) Que a confissão de dívida será firmada em ato concomitante com o instrumento que pactuar o financiamento, sendo que recusa do **COMPRADOR** ou dos avalistas em firmá-la, autorizará a ela **VENDEDORA** a que não firme o respectivo instrumento e deixe de proceder a competente entrega das chaves da unidade autônoma;
 - e) Sendo o parcelamento da quantia não abrangida pelo financiamento ou não quitada a título de poupança, mera liberalidade da **VENDEDORA**, a não aprovação dos avalistas, ou mesmo a falta de suas respectivas indicações, ensejará a cobrança a vista da parcela complementar do preço.
- 12 - O COMPRADOR antes de assinar o presente contrato, deverá ler atentamente, não só este quadro resumo, mas também as cláusulas contratuais que integram a contratação.**

Rubricas:
Vendedora:
11178147C231009



Comprador:



II - CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes enunciadas e qualificadas no Quadro Resumo ajustam este contrato de compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outros pactos, tendo por objeto a unidade autônoma descrita no Quadro Resumo, pelo preço certo e ajustado também no Quadro Resumo, e consoante cláusulas e condições adiante estipuladas.

A - DO TERRENO

1 - **A VENDEDORA** já qualificada no quadro resumo é legítima proprietária do seguinte imóvel: Um terreno medindo 113,50m de frente para a Avenida Bosque da Saúde, do lado esquerdo mede 112,64m. fazendo frente para a Rua Samambaia, do lado direito mede 112,65m, fazendo frente para a Rua Jaguar, tendo nos fundos 112,96m, onde confronta com os lotes 6 e 17 da quadra "U", encerrando a área de 12.911,32m², cadastrado pela municipalidade de São Paulo sob o Contribuinte n.º. 046.111.0003.

1.1 – Referido imóvel foi havido pela **VENDEDORA** da seguinte forma: Escritura de Venda e Compra, lavrada às fls. 391 do Livro 3.933, do 1º Tabelionato de Notas da Capital, em 02 de outubro de 2009, devidamente registrada sob n.º 2 na Matrícula n.º 192.648 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e levadas a efeito em 15 de outubro de 2009.

B – DO OBJETO

O objeto da presente incorporação a ser realizada pelo sistema preconizado pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto 55.815 de 8 de março de 1965 e demais legislações aplicáveis é um conjunto arquitetônico composto por área residencial, área institucional e área de escritórios, que será implantado no imóvel, com demolição parcial do existente, preservação parcial do existente e novas edificações, segundo o Alvará de Aprovação e Execução de Reforma n.º 2009/39928-00, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 9 de outubro de 2009, tendo sido apostilado pela Prefeitura do Município de São Paulo sob n.º. 2009/39928-01 em data de 05 de novembro de 2.009, tendo como uso do imóvel: usos não residenciais compatíveis – serviços profissionais, usos não residenciais toleráveis – estacionamento de ensino seriado, conjunto com mais de duas unidades habitacionais, vertical, edifício residencial, com aumento de área e com mudança de uso com: 1 prédio de 9 andares, 34 unidades, 1 subsolo, garagem exclusiva, apartamento de zelador,ático, equipamento social, destinados a R2V – sendo 4 unidades, 1 com acesso exclusivo à laje de cobertura; com: 1 prédio de 9 andares, 36 unidades, 1 subsolo, garagem exclusiva,ático, equipamento social, destinados a R2V – sendo 4 unidades com acesso exclusivo à laje de cobertura; com: 1 prédio de 9 andares, 36 unidades com acesso exclusivo à laje de cobertura; com: 1 prédio de 9 andares, 36 unidades com acesso exclusivo à laje de cobertura; com: 1 prédio de 4 andares, 3 sendo 4 unidades com acesso exclusiva,ático, destinados a NR1 – serviços; com: 1 prédio de 3 andares, 1 mezanino, 1 subsolo, garagem exclusiva,ático, destinados a NR2 – institucional; com: 1 prédio de 2 andares, 1 subsolo, garagem exclusiva, destinados a NR2 – institucional; com: 1 prédio de 1 andar, destinado a NR2 – institucional – caseiro da escola; com: 1 prédio de 1 andar, destinado a NR2 – institucional – oficina da escola; com: 1 prédio de 1 andar, destinado a NR2 – institucional – garagem da escola; com: 1 prédio de 1 andar, 1 subsolo,

Rubricas:

Vendedor(a):
111781774231009

Comprador: 

garagem exclusiva, destinado a NR2 – institucional; com: 1 prédio de 3 andares, 1 subsolo, destinado a NR2 – institucional; no 21º Subdistrito – Saúde e receberá a denominação de “**CONDOMÍNIO VILA ARBORETO**”, sendo que: a) A ÁREA INSTITUCIONAL com acesso pela Rua Jaguarý (também chamada e identificada por Rua Jaguarý) destinada ao estabelecimento de ensino será composta pela preservação dos Blocos “B”, “G”, “F”, Casa de Força (Cabine Primária), passagem coberta e quiosque, sendo o Bloco “B” composto por subsolo, térreo e 1º pavimento; o Bloco “G” composto por subsolo, térreo, dois pavimentos e caixa d’água; o Bloco “F” composto por subsolo e térreo, além da Casa de Força; no nível do 1º subsolo situar-se-ão a sala de trabalho manual, sala de aula e sanitário, 15 vagas de garagem sob o prédio de escritório, as rampas, o acesso de veículos, a rampa de pedestres e 26 vagas de garagem, das quais 1 destinada a deficientes e Jardim permeável; no andar térreo os acessos de veículos e pedestres, os jardins e parte complementar da garagem com capacidade para 16 vagas, área de recreação coberta, área de recreação descoberta e Jardim de Contemplação (área esta com um aos 3 usos e sob a administração do proprietário da área institucional); b) ÁREA DE ESCRITÓRIOS com acesso pela Avenida Bosque da Saúde, terá no 3º subsolo a rampa de acesso aos pavimentos superiores, a escadaria, o poço do elevador, o reservatório inferior e parte da garagem com capacidade para 16 veículos de passeio, uma vaga para utilitários e uma vaga para moto; no 2º subsolo situar-se-ão as rampas de acesso aos andares superiores e ao 3º subsolo, o poço dos elevadores, a escadaria, o depósito, 13 vagas para veículos, 1 vaga para deficientes e 4 vagas para motos; no andar térreo situar-se-ão os jardins permeáveis, a rampa de acesso à garagem, o acesso de pedestres, o hall de entrada com respectivo poço de elevador e escadarias de acesso ao subsolos e aos andares superiores e a loja com respectivo WC, sendo o hall e a loja com pé direito duplo; do 1º ao 3º andares situar-se-ão as unidades autônomas na proporção de 1 (uma) por andar com respectiva escadaria, poço de elevador e 4 WC’s; no ático situar-se-ão a casa de máquinas, a escadaria, a caixa d’água superior e as lajes de cobertura; a) ÁREA RESIDENCIAL com acesso pela Rua Samambaia, será composta por 5 torres, identificadas por TORRE A – EDIFÍCIO ARAUCÁRIA, TORRE B1 – EDIFÍCIO JACARANDÁ - TORRE B2 – EDIFÍCIO IPÊ, TORRE C1 – EDIFÍCIO PAINEIRA e TORRE C2 – EDIFÍCIO FLAMBOYANT, sendo que no 3º subsolo situar-se-ão, a quadra coberta, o depósito de uso do condomínio, os reservatórios inferiores (3), a casa de bombas, as rampas de acesso aos andares superiores, as escadarias de casa bloco, os poços dos elevadores sociais e de serviço de cada bloco, 59 depósitos para uso dos condôminos e parte da garagem com capacidade para 155 veículos dos condôminos, 1 vaga para uso do zelador, 1 vaga para veículo utilitário, 6 vagas para motos e 1 vaga para deficiente físico; no 2º subsolo situar-se-ão o vet care, o depósito de lixo, o depósito de lixo reciclável, os centros de medição de cada bloco, o hall, portaria, acesso de pedestres, a escada descoberta, o bicicletário, o compartimento para gerador, a área Tec, as rampas de acesso da garagem, as escadarias de cada bloco, os poços de elevadores sociais e de serviço de cada bloco, 47 depósitos para uso dos condôminos e parte da garagem com capacidade para 147 veículos dos condôminos, 1 vaga para veículo utilitário, 7 vagas para motos e 2 vagas para deficientes; no 1º subsolo situar-se-ão a parte inferior dos apartamentos tipo garden das torres B1, B2, C1 e C2, os jardins, os espelhos d’água, a piscina, o solarium, os decks, as praças descobertas, o salão de festas anexo ao espaço gourmet, com respectivos WC’s, o corredor de acesso ao bosque, a sala de ginástica, a piscina infantil, a raia com 20m, o spa, os vestiários, a sauna e sala de massagem, o salão de festas infantil, os halls sociais de cada torre, o hall de serviço de cada torre, as escadarias de cada torre, os elevadores sociais e de serviço de cada torre e os jardins permeáveis; no andar térreo situar-se-ão o acesso ao bosque, o bosque com quiosque, a parte superior dos apartamentos tipo garden das torres B1, B2, C1 e C2, os apartamentos tipo garden da torre A de finais 3 e 4, o apartamento do zelador, a sala de fitness, os elevadores sociais de cada torre, os halls

Rubricas:

Vendedora:
11781716231009

Comprador:

sociais de cada torre, as escadarias de cada torre, os elevadores de serviço de cada torre; do 1º ao 7º andares situar-se-ão as unidades autônomas, sendo 4 apartamentos por andar na Torre A, 2 apartamentos por andar em cada uma das Torres B1, B2, C1 e C2, além dos respectivos halls sociais, halls de serviços, escadarias, poços dos elevadores sociais e poços dos elevadores de serviço; nos 8º e 9º andares situar-se-ão os apartamentos duplex, sendo 4 apartamentos na Torre A, 2 apartamentos em cada uma das Torres B1, B2, C1 e C2, além dos respectivos halls sociais, halls de serviços, escadarias, poços dos elevadores sociais e poços dos elevadores de serviço e, no ático situar-se-ão os reservatórios superiores, as casas de máquinas e a laje de cobertura em cada uma das torres.

VII – REGIME DA INCORPORAÇÃO

A Incorporadora declara para os devidos fins e efeitos que a incorporação será levada a efeito pelo regime de empreitada.

VIII – DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O "CONDOMÍNIO VILA ARBORETO" abrangerá partes de propriedade comum e partes de propriedade exclusiva, a saber:

1 – PARTES COMUNS

São aquelas definidas no § 2º do artigo 1331 da Lei 10.406/02 – Código Civil e consistentes da inclusa minuta de Convenção de Condomínio e as vagas de garagem destinadas aos apartamentos.

§ 1º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 2º - Todas as vagas são numeradas e identificadas no projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, para efeito de disponibilidade.

2 – PARTES EXCLUSIVAS

São aquelas identificadas como unidades autônomas a seguir relacionadas:

2.1 – ÁREA INSTITUCIONAL

A área de uso institucional destinada a estabelecimento de ensino será composta pela preservação dos Blocos "B", "G", "F", Casa de Força (Cabine Primária), passagem coberta e quiosque, sendo o Bloco "B" composto por subsolo, térreo e 1º pavimento; o Bloco "G" composto por subsolo, térreo, dois pavimentos e caixa d'água; o Bloco "F" composto por subsolo e térreo, além da Casa de Força; no nível do 1º subsolo situar-se-ão a sala de trabalho manual, sala de aula e sanitário, 15 vagas de garagem sob o prédio de escritório, as rampas, o acesso de veículos, a rampa de pedestres e 26 vagas de garagem, das quais 1 destinada a deficientes e jardim permeável; no andar térreo os acessos de veículos e pedestres, os jardins e parte complementar da garagem com capacidade para 16 vagas, área de recreação coberta, área de recreação descoberta. A esta área caberá o uso exclusivo de 5.035,71m² do terreno onde se assenta o condomínio, conforme projeto aprovado pela municipalidade, fls. 20/20.

2.2 – ÁREA DE ESCRITÓRIO

Térreo: Loja nº 1613 da Avenida Bosque da Saúde
1º andar: Conjunto 101
2º andar: Conjunto 201
3º andar: Conjunto 301

Rubricas:

Vendedora:
11178171/C231009

Comprador:

A esta área caberá o uso exclusivo de 544,96m² do terreno onde se assenta o condomínio, conforme projeto aprovado pela municipalidade, fls. 20/20.

2.3 – ÁREA RESIDENCIAL

TORRE A – EDIFÍCIO ARAUCÁRIA

Térreo:	Apartamentos	03 e 04 – GARDEN
1º andar:	Apartamentos	11, 12, 13 e 14
2º andar:	Apartamentos	21, 22, 23 e 24
3º andar:	Apartamentos	31, 32, 33 e 34
4º andar:	Apartamentos	41, 42, 43 e 44
5º andar:	Apartamentos	51, 52, 53 e 54
6º andar:	Apartamentos	61, 62, 63 e 64
7º andar:	Apartamentos	71, 72, 73 e 74
8º e 9º andares:	Apartamentos	81, 82, 83 e 84

TORRE B1 – EDIFÍCIO JACARANDÁ

1º subsolo e térreo:	Apartamentos	01 e 02 – GARDEN
1º andar:	Apartamentos	11, 12
2º andar:	Apartamentos	21, 22
3º andar:	Apartamentos	31, 32
4º andar:	Apartamentos	41, 42
5º andar:	Apartamentos	51, 52
6º andar:	Apartamentos	61, 62
7º andar:	Apartamentos	71, 72
8º e 9º andares:	Apartamentos	81, 82

TORRE B2 – EDIFÍCIO IPÊ

1º subsolo e térreo:	Apartamentos	01 e 02 – GARDEN
1º andar:	Apartamentos	11, 12
2º andar:	Apartamentos	21, 22
3º andar:	Apartamentos	31, 32
4º andar:	Apartamentos	41, 42
5º andar:	Apartamentos	51, 52
6º andar:	Apartamentos	61, 62
7º andar:	Apartamentos	71, 72
8º e 9º andares:	Apartamentos	81, 82

TORRE C1 – EDIFÍCIO PAINEIRA

1º subsolo e térreo:	Apartamentos	01 e 02 – GARDEN
1º andar:	Apartamentos	11, 12
2º andar:	Apartamentos	21, 22
3º andar:	Apartamentos	31, 32
4º andar:	Apartamentos	41, 42
5º andar:	Apartamentos	51, 52
6º andar:	Apartamentos	61, 62
7º andar:	Apartamentos	71, 72
8º e 9º andares:	Apartamentos	81, 82

TORRE C2 – EDIFÍCIO FLAMBOYANT

1º subsolo e térreo:	Apartamentos	01 e 02 – GARDEN
----------------------	--------------	------------------

Rubricas:

Vendedor:

1178116/23100/9

Comprador:

1º andar:	Apartamentos	11, 12
2º andar:	Apartamentos	21, 22
3º andar:	Apartamentos	31, 32
4º andar:	Apartamentos	41, 42
5º andar:	Apartamentos	51, 52
6º andar:	Apartamentos	61, 62
7º andar:	Apartamentos	71, 72
8º e 9º andares:	Apartamentos	81, 82

A esta área caberá o uso exclusivo de 7.244,42m² do terreno onde se assenta o condomínio, conforme projeto aprovado pela municipalidade, fls.20/20.

IX – ÁREAS E FRAÇÕES ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS

ÁREA INSTITUCIONAL (ESTABELECEMENTO DE ENSINO)

Bloco B	1.438,413m ²
Bloco F	1.205,558m ²
Bloco G	1.548,148m ²
Casa de Força	25,230m ²
Passagem Coberta	37,950m ²
Quiosque	22,344m ²
Área de Uso Comum	13,198m ²
Áreas livres e de estacionamento	3.552,266m ²
Área Total	7.843,107m ²
Fração Ideal de Terreno	15,29425%
Fração Ideal em relação a área Institucional (Estabelecimento de Ensino)	100,00000%

§ Único – A esta unidade institucional são atribuídas 58 vagas de garagem, sendo 16 vagas sob o prédio da área de escritórios (1º subsolo), das quais 11 para veículos de passeio, 4 para veículos utilitários, além de outra vaga (1) para veículo utilitário ao lado da área de escritório, com acesso exclusivo pela área livre da unidade, e 26 vagas de garagem na área livre da unidade, na posição do 1º subsolo, das quais uma para uso de deficientes além de 4 vagas para motos e 16 vagas na área livre da unidade na posição do andar térreo.

ÁREAS DE ESCRITÓRIO

a) Loja nº 1613 Avenida Bosque da Saúde.

Área Privativa	149,070m ²
Área Comum	308,960m ²
Área Total	458,030m ²
Fração Ideal de Terreno	0,93200%
Fração Ideal em relação a área Comercial	17,49724%

§ 1º - Nas áreas comuns atribuídas à Loja, estão inclusas as áreas referente a 5 vagas de garagem.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

Rubricas:

Vendedora:

111781902310009

Comprador:

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.
 § 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

b) Todos os conjuntos são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa	232,540m ²
Área Comum	489,041m ²
Área Total	721,581m ²
Fração Ideal de Terreno	1,38343%
Fração Ideal em relação a área Comercial	27,50092%

§ 1º - Nas áreas comuns atribuídas a cada conjunto estão inclusas as áreas referente a 8 vagas de garagem.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

TOTAL DAS FRAÇÕES DA ÁREA COMERCIAL, RECALCULADA SOMENTE EM FUNÇÃO DA PRÓPRIA ÁREA COMERCIAL: 100,00000%

ÁREA RESIDENCIAL

a) TORRE A – EDIFÍCIO ARAUCÁRIA

a.1 – O apartamento 03 localizado no andar térreo tem:

Área Privativa	220,710m ²
Área Comum	182,652m ²
Área Total	403,362m ²
Fração Ideal de Terreno	0,82911%
Fração Ideal em relação a Área residencial	1,04062%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

a.2 – O apartamento 04 localizado no andar térreo tem:

Área Privativa	221,490m ²
Área Comum	182,775m ²
Área Total	404,265m ²
Fração Ideal de Terreno	0,82985%

Rubricas:

Vendedora:

11778174/231009

Comprador:

Fração Ideal em relação a
Área residencial

1,04155%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.
§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.
§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.
§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

a.3 – Os apartamentos de finais 1, 2, 3 e 4 localizados do 1º ao 7º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa	132,590M²
Área Comum	126,935M²
Área Total	259,525M²
Fração Ideal de Terreno	0,57423%
Fração Ideal em relação a Área residencial	0,72708%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 2 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.
§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.
§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.
§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

a.4 – Os apartamentos duplex de finais 1, 2, 3 e 4 localizados no 8º e 9º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa	241,740m²
Área Comum	171,952m²
Área Total	413,692m²
Fração Ideal de Terreno	0,74566%
Fração Ideal em relação a Área residencial	0,93577%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.
§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.
§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.
§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

b) TORRE B1 – EDIFÍCIO JACARANDÁ

b.1 – O apartamento 01 tipo garden localizado no 1º subsolo e andar térreo, tem:

Rubricas:

Vendedor(a):

11781FC231009

Comprador:

Área Privativa	279,940m ²
Área Comum	244,318m ²
Área Total	524,258m ²
Fração Ideal de Terreno	1,11715%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,39425%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 4 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

b.2 – O apartamento 02 tipo garden localizado no 1º subsolo e andar térreo, tem:

Área Privativa	297,800m ²
Área Comum	249,140m ²
Área Total	546,940m ²
Fração Ideal de Terreno	1,14434%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,43626%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 4 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

b.3 – Os apartamentos de finais 1 e 2 localizados do 1º ao 7º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa	193,810m ²
Área Comum	185,043m ²
Área Total	378,853m ²
Fração Ideal de Terreno	0,84569%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,06143%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

Rubricas:

Vendedora:
111781100.231009

Comprador:

b.4 – Os apartamentos de finais 1 e 2 localizados no 8º e 9º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa	331,760m ²
Área Comum	231,242m ²
Área Total	563,002m ²
Fração Ideal de Terreno	1,03256%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,28036%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 4 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

c) TORRE B2 – EDIFÍCIO IPÊ

c.1 – O apartamento 01 tipo garden localizado no 1º subsolo e andar térreo, tem:

Área Privativa	274,200m ²
Área Comum	241,099m ²
Área Total	515,299m ²
Fração Ideal de Terreno	1,08856%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,36626%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 4 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

c.2 – O apartamento 02 tipo garden localizado no 2º subsolo e andar térreo, tem:

Área Privativa	274,490m ²
Área Comum	238,926m ²
Área Total	513,416m ²
Fração Ideal de Terreno	1,07349%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,34734%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 4 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

Rubricas:

Vendedor(a):

1178174.231009

Comprador:

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

c.3 – Os apartamentos de finais 1 e 2 localizados do 1º ao 7º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa	193,810m ²
Área Comum	185,043m ²
Área Total	378,853m ²
Fração Ideal de Terreno	0,84569%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,06143%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

c.4 – Os apartamentos de finais 1 e 2 localizados no 8º e 9º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa	331,760m ²
Área Comum	231,242m ²
Área Total	563,002m ²
Fração Ideal de Terreno	1,03256%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,28036%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 4 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

d) TORRE C1 – EDIFÍCIO PAINEIRA

d.1 – O apartamento 01 tipo garden localizado no 1º subsolo e andar térreo tem:

Área Privativa	299,980m ²
Área Comum	224,743m ²
Área Total	524,723m ²
Fração Ideal de Terreno	1,12136%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,40730%

Rubricas:
Vendedor:
1178174231000

Comprador:

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

d.2 – O apartamento 02 tipo garden localizado no 1º subsolo e andar térreo, tem:

Área Privativa	311,030m ²
Área Comum	226,105m ²
Área Total	537,135m ²
Fração Ideal de Terreno	1,13065%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,41889%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

d.3 – Os apartamentos de final 1 localizados do 1º ao 7º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa	148,835m ²
Área Comum	160,426m ²
Área Total	309,261m ²
Fração Ideal de Terreno	0,67494%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	0,84711%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

d.4 – Os apartamentos de final 2 localizados do 1º ao 7º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa	147,575m ²
Área Comum	160,084m ²
Área Total	307,659m ²
Fração Ideal de Terreno	0,67256%
Fração Ideal em relação a	

Rubricas:

Vendedor:

11178147231000

Comprador:

Área residencial 0,84413%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

d.5 – O apartamento de final 1 localizado no 8º e 9º andares, tem:

Área Privativa	252,755m ²
Área Comum	202,313m ²
Área Total	455,068m ²
Fração Ideal de Terreno	0,82788%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,02854%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 4 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

d.6 – O apartamento de final 2 localizado no 8º e 9º andares, tem:

Área Privativa	251,495m ²
Área Comum	201,970m ²
Área Total	453,465m ²
Fração Ideal de Terreno	0,82550%
Fração Ideal em relação a	
Área residencial	1,02556%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 4 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

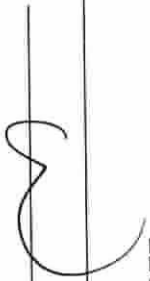
§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

e) TORRE C2 – EDIFÍCIO FLAMBOYANT

e.1 – O apartamento 01 tipo garden localizado no 1º subsolo e andar térreo, tem:

Área Privativa	303,980m ²
Área Comum	225,317m ²

Rubricas:
Vendedor(a):
11178747/231009



Comprador:



Área Total 529,297m²
 Fração Ideal de Terreno 1,12519%
 Fração Ideal em relação a
 Área residencial 1,41204%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.
 § 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.
 § 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.
 § 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

e.2 – O apartamento 02 tipo garden localizado no 1º subsolo e andar térreo, tem:

Área Privativa 279,750m²
 Área Comum 222,021m²
 Área Total 501,771m²
 Fração Ideal de Terreno 1,10232%
 Fração Ideal em relação a
 Área residencial 1,38333%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.
 § 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.
 § 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.
 § 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

e.3 – Os apartamentos de finais 1 e 2 localizados do 1º ao 7º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Área Privativa 148,835m²
 Área Comum 160,426m²
 Área Total 309,261m²
 Fração Ideal de Terreno 0,67494%
 Fração Ideal em relação a
 Área residencial 0,84711%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 3 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.
 § 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.
 § 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.
 § 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

e.4 – Os apartamentos de finais 1 e 2 localizados no 8º e 9º andares, são iguais, tendo cada um de per si:

Rubricas:

Vendedor(a):
 11178194231009

Comprador:

Área Privativa	252,755m ²
Área Comum	202,313m ²
Área Total	455,068m ²
Fração Ideal de Terreno	0,82788%
Fração Ideal em relação a Área residencial	1,02854%

§ 1º - Na área atribuída ao apartamento estão inclusas as áreas referente a 4 vagas de garagem localizadas nos subsolos do conjunto.

§ 2º - As vagas de garagem são aquelas retratadas no projeto aprovado pela municipalidade e a numeração é meramente para efeito de disponibilidade.

§ 3º - O estacionamento de veículos será feito mediante a utilização de manobristas.

§ 4º - Na área comum já se encontra inclusa a participação da unidade no Jardim de Contemplação de propriedade do condomínio.

TOTAL DAS FRAÇÕES DA ÁREA RESIDENCIAL, RECALCULADA SOMENTE EM FUNÇÃO DA PRÓPRIA ÁREA RESIDENCIAL: 100,00000%

As frações ideais de condomínio estão estabelecidas em função de cada uso, ante a separação física e uso independente de cada tipo de área (institucional, comercial e residencial). Tal atribuição está de acordo com o inciso I do Artigo 1336 do Código Civil Brasileiro introduzido pela Lei 10.931 de 2 de agosto de 2004.

2.4 – No memorial de incorporação e na convenção de condomínio, acham-se perfeitamente descritas e caracterizas as partes de propriedade e uso comum e aquelas de uso e propriedade exclusivo.

C – DA INCORPORAÇÃO

3 – O empreendimento imobiliário é objeto de incorporação imobiliária, perante o 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital sob o registro n.º. 3 e averbação n.º. 4 na dita matrícula n.º 192.648 em 11 de dezembro de 2.009.

3.1 - Para o fim de, nos termos da lei n.º. 4.591/64, e legislação complementar, pertinente ao assunto, promover uma incorporação imobiliária no terreno, acima descrito e caracterizado, a **VENDEDORA** tomou as seguintes providências:

3.2 - A unidade autônoma, objeto deste instrumento, bem como os direitos aquisitivos sobre o imóvel, se acham inteiramente livres e desembaraçados de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, ressalvada eventual hipoteca, na hipótese de obtenção do financiamento aludido no item 6 do Quadro Resumo.

3.3 - A **VENDEDORA** poderá, a qualquer momento, submeter a presente incorporação imobiliária ao regime do patrimônio de afetação, regido pela Lei n.º 10.931/04 de 02/08/2004, requerendo a competente averbação ao pé da matrícula.

3.3.1 - Uma vez procedida essa averbação, a **VENDEDORA** convocará a realização de uma assembléia geral do condomínio de construção para a eleição da primeira comissão de representantes.

Rubricas:

Vendedor(a):
117781942310009

Comprador:

3.4 - O **COMPRADOR** anui, desde já, e expressamente, à submissão eventual da presente incorporação imobiliária ao regime do patrimônio de afetação.

D – DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

4 – Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito a **VENDEDORA** se compromete a vender ao **COMPRADOR**, a unidade autônoma identificada e caracterizada no item 2 do Quadro Resumo, totalmente livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas ou dividas, exceção feita ao vínculo hipotecário decorrente do financiamento para produção do empreendimento ao qual ele, **COMPRADOR**, ficou integralmente subrogado.

E – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5 – O preço certo e ajustado para a presente transação é aquele fixado no item 3 do Quadro Resumo, para serem pagos nas condições lá estabelecidas, ficando pactuado também as condições das cláusulas seguintes.

5.1 - As partes, desde já, convencionam como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

5.2 - Na hipótese de, **por mera liberalidade** e sem que tal fato caracterize novação, a **VENDEDORA** aceite, temporariamente, o congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, fica, desde logo, ajustado, e também como condição do presente negócio, que:

- a) - o saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente;
- b) - a cada mês, o **COMPRADOR** estará amortizando menos do que deveria;
- c) - a diferença entre o valor real de cada prestação e o de sua parcial amortização será cobrada pela **VENDEDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação, ou quando da entrega das chaves.

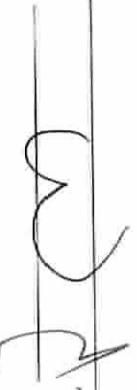
5.3 - Em face do avençado, toda e qualquer quitação conferida pela **VENDEDORA** acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do **COMPRADOR**, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

6 – As parcelas com vencimento após a entrega das chaves, na forma estabelecida nesta contratação, são acrescidas de juros de Tabela Price calculados a razão de 1% (um por cento) ao mês e integram o valor das parcelas, conforme já estabelecido no Quadro Resumo.

7 – Todos os valores constantes do preço são do dia 1º (primeiro) do mês da assinatura deste contrato, conforme tabela de vendas e demais dados informativos apresentados ao **COMPRADOR** e, com base nesta data, serão atualizados monetariamente na forma deste instrumento de cláusulas contratuais.

7.1 - O **COMPRADOR** poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, desde que:

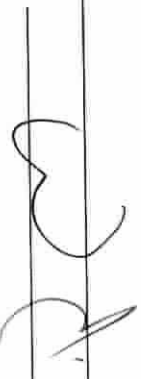
Rubricas:
Vendedor(a):
117781916231009



Comprador:



- a) - notifique a **VENDEDORA**, por escrito, com a antecedência de, no mínimo, cinco (5) dias;
- b) - o pagamento ocorra na mesma data de vencimento das parcelas;
- c) - a amortização seja igual ou maior ao valor de uma parcela mensal;
- d) - os valores antecipados sejam imputados no pagamento das últimas prestações do preço;
- e) - o saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação pelos critérios de reajuste estipulados neste contrato;
- f) - o reajustamento das prestações seja calculado "pro rata" até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o disposto neste contrato;
- g) - o **COMPRADOR** deverá estar absolutamente em dia com os compromissos ora assumidos, principalmente os relacionados com os pagamentos e/ou parcelas do preço de venda e dos reembolsos dos tributos e das tarifas devidos à **VENDEDORA** na forma deste instrumento.
- 7.2 - A liquidação antecipada poderá ocorrer, desde que não cause prejuízo à **VENDEDORA**, principalmente se decorrer de circunstância inegavelmente favorável ao **COMPRADOR**.
- 7.3 - Mesmo na hipótese de amortização total e antecipada do saldo do preço, a escritura de compra e venda somente será conferida ao **COMPRADOR** no momento aludido no item 24.3, adiante.
- 7.4 - O **COMPRADOR** não poderá pagar qualquer prestação do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra.
- 7.5 - O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.
- 8 - Todas as parcelas que compõem o preço estão totalmente desvinculadas do cronograma de execução das obras, não cabendo assim qualquer forma de pedido de antecipação por parte da **VENDEDORA** ou motivo de postergação por parte do **COMPRADOR**, em relação às etapas de conclusão da edificação.
- 8.1 - As prestações têm vencimento nas datas indicadas no item 3 do Quadro Resumo e serão representadas por boletos bancários que serão enviados para pagamento ao endereço do **COMPRADOR** indicado no item 1 do Quadro Resumo. A falta de recebimento dos boletos bancários representativos das prestações não exime o **COMPRADOR** da obrigação de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação.



8.2 - Tais prestações poderão ser representadas por notas promissórias, em caráter "pro solvendo", emitidas em favor da **VENDEDORA**, e que serão entregues ao **COMPRADOR** somente após pagamento integral do preço.

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

F – DA CORREÇÃO MONETÁRIA

9 – Todos os pagamentos constantes do item 3 do Quadro Resumo, têm seus valores em reais, como meramente enunciativos, já que toda a transação é realizada com a cláusula de correção monetária, na forma abaixo:

9.1 - Até a data prevista para a entrega das chaves e conclusão da edificação, será adotado como índice de atualização monetária o Índice Nacional de Custo da Construção - INCC divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

9.2 - Após a data prevista no item anterior, ou seja, a partir de 1º de julho de 2.012, após a apuração do saldo devedor, devidamente atualizado para aquela data, serão adotados novos índices em função do término do período de produção, a saber:

9.3 - No caso de financiamento do saldo devedor apurado junto à entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação – SFH será adotado o Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, até a data da efetiva contratação do mútuo, quando, então, passará a ser regido pelas normas das entidades financeiras integrantes do SFH, atualmente igual à remuneração básica paga aos depósitos livres em caderneta de poupança, ou parcelas fixas sem correção monetária, conforme definido no contrato de mútuo.

9.4 - Ressalvada a hipótese de financiamento sem correção monetária a ser pactuado com o Agente Financeiro, a correção monetária incidirá sobre as parcelas mensais e sobre o saldo devedor.

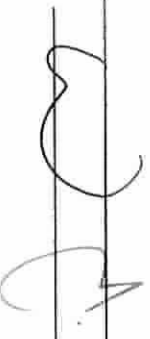
9.5 - No caso de extinção do índice INCC divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou da proibição de sua aplicação a contratos imobiliários, será utilizado como indexador do presente instrumento aquele que vier a substituí-lo ou na sua falta o IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

9.6 - As condições de correção monetária constantes desta cláusula, são aquelas estabelecidas na legislação específica e constantes da Lei 9.069/95, da legislação pertinente ao SFH e àquela que instituiu e alterou as normas do SFI – Sistema Financeiro Imobiliário.

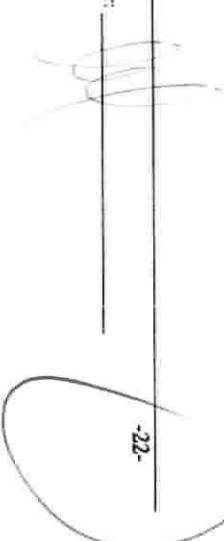
9.7 - Tendo em vista a defasagem na publicação dos índices inflacionários, que regem as cláusulas de correção monetária ajustadas e contratadas neste instrumento, a aplicação dos fatores de correção monetária será efetuado na condição n-2 (ene menos dois), ou seja será sempre utilizados os índices de dois meses anteriores ao vencimento de qualquer obrigação, tendo como base dois meses anteriores a este contrato.

Rubricas:

Vendedora:
H178FFC231009



Comprador:



9.8 - A pactuação da correção monetária ora efetuada, constitui um ato jurídico perfeito na forma do inciso XXXVI do Art. 5º, da Constituição da República Federativa do Brasil, não podendo sofrer qualquer alteração ou supressão por leis posteriores.

9.9 - A **VENDEDORA** informará ao **COMPRADOR** a substituição do índice de correção monetária, observada a metodologia abaixo:

a) - o aviso será encaminhado ao endereço do **COMPRADOR**, como indicado no Quadro Resumo, dispensada sua entrega pessoal sob protocolo;

b) - terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e não a partir da sua comunicação ao **COMPRADOR**.

9.10 - Tendo em vista que os valores do prego de aquisição estabelecidos no item 3 do Quadro Resumo foram calculados para o dia 1º de cada mês, o **COMPRADOR** declara expressamente estar ciente de que, para a aplicação dos índices de reajuste monetário pactuados no presente instrumento, serão consideradas as variações mensais integrais ocorridas nos índices eleitos, independentemente da data de assinatura deste contrato.

G - DA CONCLUSÃO DAS OBRAS E IMISSÃO DE POSSE

10 - A conclusão das obras está prevista para o dia 30 de junho de 2.012, com uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, observado o disposto na cláusula 12ª, abaixo, quando o **COMPRADOR** será imitado na posse da unidade autônoma, desde que esteja em dia com suas obrigações e que seja firmada a competente escritura onde esteja pactuado o financiamento.

10.1 - Para fins de conclusão das obras é considerada a data em que for expedido o competente Auto de Conclusão (Habite-se), não podendo o **COMPRADOR** se abster de receber as chaves ainda que a mesma esteja antecipada pela **VENDEDORA**;

10.2 - O **COMPRADOR**, imitado na posse, se obriga por si e por seus prepostos a respeitar as disposições legais, as disposições da convenção de condomínio e regulamento interno do Edifício, bem como a suportar os encargos decorrentes da unidade autônoma, especialmente com relação ao IPTU e às despesas condominiais.

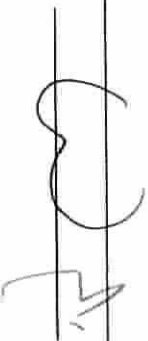
10.3 - Por razões de segurança, fica vedada ao **COMPRADOR** qualquer interferência, direta ou indireta, na obra.

10.4 - Não será permitida visita do **COMPRADOR** à obra, a não ser em casos excepcionais, com autorização escrita da construtora, com hora e data marcada com pelo menos cinco (5) dias de antecedência e sempre na presença do encarregado da obra. Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante os 120 dias (cento e vinte) dias anteriores à data de entrega da obra, período em que os serviços finais ficariam prejudicados.

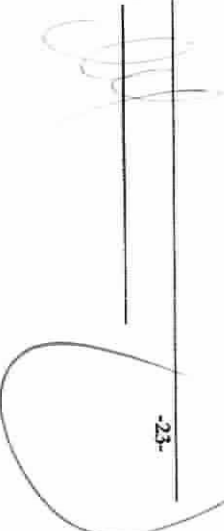
11 - As unidades autônomas, assim como as partes comuns de todo o **CONDOMÍNIO VILA ARBORETO**, serão entregues ao **COMPRADOR**, de acordo com o Memorial Descritivo e Planta da Edificação, que rubricado pelas partes passa a fazer parte integrante do presente instrumento. E também rubricada neste ato a planilha de prazos de garantia dos

Rubricas:

Vendedora:
H178RFFC2311009



Comprador:



equipamentos, materiais e serviços, a qual passa a fazer parte integrante do presente instrumento.

11.1 – A planta e o acabamento das unidades referidas no "caput" é a planta base e o acabamento tipo Memorial Descritivo do apartamento, sendo que, o **COMPRADOR** será convocado pela **VENDEDORA** no período de assinatura deste instrumento até o dia 31 de dezembro de 2.010, para a escolha definitiva da opção de planta e do acabamento da unidade, o não atendimento a convocação para tal fim, caracterizará a planta anexa e o acabamento de acordo com o Memorial Descritivo como sendo os escolhidos.

11.2 - Além da observância ao memorial Descritivo, as obras serão realizadas de acordo com o projeto aprovado pela municipalidade de São Paulo, ressalvando-se eventuais modificações que venham a ser introduzidas por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes a data da aprovação do projeto, modificações essas cujo aumento de custo será suportado pelo **COMPRADOR**, ficando ainda pactuado que qualquer diferença verificada nas áreas úteis e/ou comuns, até o limite de 5% (cinco por cento) ou 1/20 (um vinte avos), não implicará em ressarcimento, direito a reclamação, indenização ou retenção por parte de qualquer um dos contratantes.

11.3 - Em função dos projetos específicos de hidráulica, elétrica, incêndio, estrutural ou ainda arquitetônico, as unidades e as áreas comuns poderão sofrer pequenas alterações internas ou externas que não as desnaturem, sendo tais alterações isentas de ônus para o **COMPRADOR**.

11.4 - Não estão incluídos nas unidades autônomas quaisquer espécies de móveis, decorações, alfaias ou armários embutidos, etc., sendo que as sugestões de decoração constantes das plantas dos apartamentos são meramente ilustrativas e decorativas, assim como as constantes do apartamento modelo.

12 - O prazo previsto para a entrega das chaves da unidade autônoma será dilatado nos casos de força maior ou caso fortuito, nos termos do artigo 393 do Código Civil, greves gerais ou parciais da indústria de construção civil ou de setores de atividade que de qualquer forma afete; atos de hostilidade ou de guerra, rebelião, revolução, tumultos e outras perturbações de ordem pública; chuvas prolongadas, terremotos, furacões, inundações ou outras convulsões da natureza; incêndio, explosões, queda de aeronaves que afetem a obra; suspensão ou falta de transportes; eventuais demandas judiciais que impliquem na paralisação total ou parcial das obras; atraso na execução de serviços por parte dos concessionários de serviços públicos; falta de materiais ou mão de obra especializada, ou não, na praça; suspensão temporária ou definitiva das liberações do financiamento imobiliário sem que a **VENDEDORA** tenha dado causa.

12.1 - Na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução da obra, por igual período da paralisação, e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal.

H – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

13 – Na hipótese da venda ser efetuada com financiamento direto, sem a intervenção do agente do SFH, o parcelamento do preço, obedecerá as normas da Lei 9.514/97 e demais legislação pertinente, devendo nesta hipótese:

Rubricas:

Vendedor(a):

11178171/2310009

Comprador:

- a) Ser firmado, obrigatoriamente, o competente instrumento junto a empresas securitizadoras ou representante de fundos de investimento, ou, ainda junto a vendedora com a oneração do imóvel através da cláusula de alienação fiduciária;
- b) As parcelas do financiamento serão sempre acrescidas de juros de tabela price a razão de 12% do ano, além da correção monetária mensal de acordo com variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas;
- c) A assinatura do instrumento de financiamento, será condição indispensável a entrega das chaves do apartamento objeto deste instrumento;
- d) O COMPRADOR deverá arcar com todos os custos e taxas decorrentes do instrumento particular com força de escritura pública, que será firmado, tais como custos junto a empresa financiadora, ITBI, registros, taxas de abertura de crédito e todas as demais que por sua natureza sejam incidentes sobre a correta formalização da alienação fiduciária;
- e) Na hipótese de estabelecimento de seguro por parte da instituição que financiar a aquisição do imóvel, o prêmio deverá ser suportado pelo **COMPRADOR**.

1 - DA INADIMPLÊNCIA

14 - Que, a eventual falta de pagamento das parcelas constantes do item 3 do Quadro Resumo, em seus respectivos vencimentos, caracterizará a "mora solvendi" do **COMPRADOR**, mediante notificação judicial ou extra judicial, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para a purgação da mora, que se verificará mediante o pagamento do principal devidamente atualizado monetariamente, na forma prevista neste instrumento, juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês e multa de natureza moratória, desde já pré-fixada em 2% (dois por cento), sobre o débito vencido devidamente atualizado e despesas de notificação, acrescido dos honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, despesas judiciais e extrajudiciais, e despesas de publicidade, comissão de leiloeiro ou de corretor de imóveis, na base de cinco por cento (5%) e seis por cento (6%), respectivamente, sobre o valor do débito (principal e acréscimos) em atraso, na hipótese de iniciada ou concluída a alienação dos direitos do **COMPRADOR** a terceiros, se for o caso.

14.1 - O não atendimento à notificação retro implicará na rescisão automática do presente instrumento, ocasião em que o **COMPRADOR** a título de cláusula penal, perderá em favor da **VENDEDORA** 50% (cinquenta por cento) de todas as importâncias já pagas, seja a que título for.

14.2 - Fica reservada como cláusula penal mínima, a quantia que corresponder a 15% (quinze por cento) do valor do imóvel, a fim de cobrir todos os gastos decorrentes da comercialização da unidade objeto do presente instrumento.

14.3 - Se a **VENDEDORA** pleitear a resolução do contrato e a retomada do imóvel alienado, em razão do inadimplemento do **COMPRADOR** quanto ao pagamento do preço de aquisição da unidade autônoma, terá ele direito à restituição do percentual de cinquenta por cento (50%) do valor pago, feitas as seguintes deduções:

- a) - Juros compensatórios, se tiverem sido cobrados;

Rubricas:

Vendedor(a):

117781/R/231009

Comprador:

- b) - juros moratórios e multa de mora, pagos quando de eventual purga de mora;
- c) - despesas de venda no valor de dez por cento (10%) do preço total da alienação;
- d) - contribuição ao PIS - sobre todas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**;
- e) - Cofins - sobre todas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**;
- f) - condomínio de utilização (valores devidos à data da desocupação);
- g) - luz e gás (valores devidos à data da desocupação);
- h) - IPTU (valores devidos à data da desocupação);
- i) - reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao **COMPRADOR**, a menos que ele já o tenha devolvido à **VENDEDORA**, em tais condições;
- j) - taxa diária de ocupação, ora fixada em um décimo percentual (0,1%) sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao pagamento da última parcela, até a efetiva devolução do imóvel, se o **COMPRADOR** já se encontrar na posse, à época de sua mora;
- l) - todos os tributos e leis sociais pagos em decorrência do recebimento das prestações do preço;

14.4 - Para a alienação da(s) unidade(s) autônoma(s), decorrente do inadimplemento do **COMPRADOR**, serão adotados os seguintes parâmetros:

- a) - a legitimação ativa caberá à **VENDEDORA**;
- b) - a sub-rogação do **COMPRADOR** será promovida por um dos seguintes modos:
 - b.1) - alienação a terceiros da(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), ou de direitos à sua aquisição, diretamente, através de instrumento público ou particular, decorrente ou não de leilão, deduzindo-se do preço as quantias referidas nos itens 10.1 e 10.8, e o saldo, porventura existente, ficará à disposição do **COMPRADOR**;
 - b.1.1) - essa alienação poderá ser efetuada, diretamente, a terceiros, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 4º, 5º, 6º e 7º, do art. 63, da lei nº 4.591/64;
 - b.1.2) - procedendo-se à alienação por leilão, a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no § 2º, do art. 63, da lei nº 4.591, de 16/dez/64. Se, mesmo em segunda praça, os direitos não forem arrematados, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação da(s) unidade(s) autônoma(s). O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal do local da obra;

Rubricas:

Vendedor(a):
1178171231000

Comprador: 

c) - para os fins aqui previstos, fica a **VENDEDORA** investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, lá discriminados, são considerados como se aqui estivessem literalmente transcritos.

14.5 - O valor a ser devolvido ao **COMPRADOR**, será apurado e fixado no ato da rescisão, para lhe ser restituído em 4 (quatro) parcelas mensais, após a **VENDEDORA** transacionar o imóvel com terceiro, sendo que tal valor será atualizado monetariamente desde a data da rescisão até a efetiva devolução, pelos mesmos índices estabelecidos neste instrumento.

14.6 - Ocorrendo a resolução deste contrato, a pessoa, em cujo favor se tenha operado a resolução, sub-rogará o **COMPRADOR** em todos os direitos e obrigações atribuídos contratualmente. Referida pessoa deverá pagar todo o débito do **COMPRADOR**, em relação à(s) unidade(s) autônoma(s), de uma só vez e em moeda corrente ou na forma ajustada com a **VENDEDORA**.

14.7 - O **COMPRADOR** perderá, em favor da pessoa a quem se operar a resolução, todas as acessões, benfeitorias e construções acrescidas ao imóvel, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção.

15 - Poderá a **VENDEDORA** optar pela realização de leilão extra judicial da unidade autônomas em caso de inadimplência, na forma estabelecida pelos Parágrafos. 1º ap 7º do Art. 63 da Lei 4.591/64 e os incisos VI e VII do Art. 1º da Lei 4.864/65.

15.1 - Na hipótese de resolução, judicial ou extrajudicial, a **VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre o imóvel.

J - DO VENCIMENTO ANTECIPADO

15 - Constitui infração contratual e implica no vencimento antecipado da dívida, podendo a mesma ser exigida por inteiro, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpeleção ou extra judicial:

- a) Se o **COMPRADOR** ceder, transferir ou alienar a qualquer título ou por qualquer forma a unidade autônoma objeto do presente instrumento, sem a indispensável anuência da **VENDEDORA**;
- b) Se o **COMPRADOR** constituir sobre a unidade autônoma quaisquer ônus reais ou pessoais, ou ainda se contra ele for promovida ou decretada qualquer medida judicial que de algum modo afete ou possa afetar a referida unidade autônoma;
- c) Se o **COMPRADOR** de alguma forma ou por algum ato, venha a infringir quaisquer umas das cláusulas contratuais.

K - DA CESSÃO

16 - Que uma vez que esteja perfeitamente em dia com o cumprimento de todas as obrigações que lhe cabem por este instrumento, poderá o **COMPRADOR** ceder e transferir os direitos e obrigações que lhe advém do presente, mediante a expressa e indispensável anuência da **VENDEDORA**, desde que da nova eventual cessão não lhe resulte qualquer ônus, encargos ou despesas, e o **COMPRADOR** lhe pague, a título de expediente pela

Rubricas:

Vendedor:
111781747.2310009

Comprador:

assistência que há de prestar a taxa de 3% (três por cento) sobre o valor total da nova cessão, ou seja, a somatória do valor da cessão e do saldo devedor em aberto.

L - DA PROCURAÇÃO

17 - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o **COMPRADOR** nomeia e constitui a **VENDEDORA**, para sua bastante procuradora em caráter irrevogável, na forma do Art. 684 e do parágrafo único do artigo 686, ambos do Código Civil Brasileiro, com poderes especiais para praticar todos os atos pendentes à formalização e cumprimento do ora contratado e, em especial para firmar a Instituição, Divisão, Especificação e Convenção de Condomínio, seja por instrumento particular, seja por escritura pública, representar o Outorgante perante o Cartório de Registro de Imóveis ou repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, proceder à alteração de plantas e projetos, desde que respeitadas as áreas das unidades com os limites legais e previstos neste instrumento, para representá-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da lei nº 4.591/64, e legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, os registros dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de convenção de condomínio do "**Condomínio Vila Arboreto**", assim como a averbação da construção do prédio, a ratificação do memorial de incorporação e da convenção de condomínio, com a finalidade de serem inseridas as alterações que se fizerem necessárias, podendo a **VENDEDORA**, para tanto, assinar tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do referido Oficial de Registro de Imóveis, para, perante agente financeiro, juntar documentos, prestar informações, assinar contratos, escrituras, instrumentos de aditamento ou re-ratificação, constituir hipotecas em qualquer grau sobre o imóvel, objeto deste contrato, podendo praticar todo e qualquer ato necessário para tanto, e para, perante a Municipalidade de São Paulo, efetuar a inscrição imobiliária, em seu nome, podendo enfim, praticar todos os demais atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do presente mandato, podendo inclusive substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si

M - DAS DEMAIS CONDIÇÕES

18 – A presente transação é realizada com a cláusula suspensiva, só se considerando aperfeiçoada e concluída, quando a realização da condição de validade da mesma, que se caracterizará pela aprovação e formalização do financiamento pela entidade do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, para aquele **COMPRADOR** que optar por tal forma de financiamento, ou pela aprovação da alienação fiduciária que se caracterizará, também, pela formalização do instrumento particular com força de escritura pública, para o **COMPRADOR** que optar por tal sistema.

19 - O recebimento de qualquer parcela fora do vencimento sem que seja cobrada a penalidade decorrente da mora, será mera liberalidade da **VENDEDORA**, não podendo ser invocados como procedentes de novação contratual.

20 - Que a **VENDEDORA** fica expressamente autorizada a servir-se de parte da área comum do terreno enquanto estiver providenciando a comercialização das unidades integrantes do edifício, podendo manter corretor no hall de entrada ou no salão de festas, bem como manter placas e faixas publicitárias, visando o término das vendas do Edifício, inclusive após a obtenção do Auto de Conclusão.

Rubricas:

Vendedor(a):

11784942310000

Comprador:

20.1 - A autorização acima inclui especialmente o direito de passagem no andar térreo, para circulação e visita dos corretores e interessados na aquisição das unidades autônomas.

21 - Até a efetiva comercialização das unidades autônomas, enquanto pertencerem a **VENDEDORA**, pela sua não utilização, será paga somente uma parte correspondente a 50% (cinquenta por cento) das despesas condominiais.

22 - O **COMPRADOR** declara expressamente que leu detidamente o presente instrumento, em especial as condições de reajustamento e demais obrigações, não sendo lícita qualquer futura alegação judicial ou extrajudicial, de que desconhecia as condições negociais.

N - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETREATABILIDADE

23 - Ressalvada a hipótese de inadimplência e as condições de vencimento antecipado, a presente transação é realizada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só os ora contratantes, mas também seus herdeiros e sucessores a fazerem-na sempre boa, firme e valiosa, inclusive respondendo pela evicção de direito.

O - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

24 - Como condição essencial do presente contrato, a **VENDEDORA** poderá caucionar, bem como ceder e transferir a terceiros o crédito decorrente da venda e compra, ora compromissada, e representado pelas parcelas vencidas do preço independente de qualquer anuência, interferência ou participação do **COMPRADOR**.

24.1 - Eventual cessão de seu crédito não exonerará a **VENDEDORA** de suas obrigações e responsabilidades como incorporadoras do empreendimento.

24.2 - A **VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os direitos e obrigações decorrentes a empresas ligadas, em relação a ela, **VENDEDORA**, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do **COMPRADOR**, ficando o cessionário obrigado a respeitar todas as cláusulas e condições aqui ajustadas.

24.3 - A escritura de venda e compra da unidade autônoma somente será conferida dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do registro da instituição parcial, correspondente ao edifício onde se encontra a unidade autônoma objeto do presente contrato, e da convenção condominiais e da averbação da construção, ou do pagamento integral do preço ajustado e do cumprimento final, pelo **COMPRADOR**, de todas as demais obrigações aqui assumidas, ou ainda, se for o caso, da data do pagamento do mútuo pela **VENDEDORA** ao agente financeiro, ou do ato do refinanciamento, o que por último ocorrer.

24.4 - A **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR**, mediante o envio de correspondência registrada ("A.R."), para o comparecimento para a lavratura da escritura definitiva de venda e compra da unidade autônoma em data, horário e local previamente estabelecidos pela **VENDEDORA**.

24.5 - O não comparecimento do **COMPRADOR** acarretará incidência de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a partir do quinto (5º) dia útil seguinte à data agendada para a outorga da escritura definitiva e até a efetiva lavratura da escritura definitiva, valor este devidamente corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio

Rubricas:

Vendedor(a):

11720114(231000)

Comprador(a):

Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao do presente contrato e como índice-reajuste o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao do efetivo pagamento.

24.6 - Toda e qualquer escritura decorrente deste ato obedecerá aos termos de minuta padrão a ser fornecida, oportunamente, pela **VENDEDORA**, respeitadas as condições estabelecidas no presente instrumento.

24.7 - Na hipótese de concessão do refinanciamento, a escritura de venda e compra, com pacto adleto de hipoteca, ou de alienação fiduciária em garantia, será elaborada de acordo com minuta padrão do Banco, que atende às suas normas operacionais, bem como às condições estabelecidas para o SFH.

24.8 - O **COMPRADOR** declara, expressamente, ter pleno conhecimento da planta da unidade autônoma que ora está adquirindo, com as condições constantes da cláusula 11.1 acima.

24.9 - A **VENDEDORA** entrega, neste ato, ao **COMPRADOR** que ao recebê-lo, manifesta **sua concordância**, fotocópia dos seguintes documentos: memorial descritivo, planta do interior da unidade autônoma com respectiva implantação, Termo de Garantia – Aquisição/Uso e Manutenção do Imóvel/Operação do Imóvel”, elaborado pelo SINDUSCON/SECOVI, **fazendo parte integrante deste contrato, sendo certo que o memorial descritivo e as plantas serão rubricadas pelas partes.**

24.10 - A **VENDEDORA** tem o direito de:

a) - durante os dois primeiros anos de atividade do condomínio de utilização, e tendo em vista dar-lhe continuidade, sua administração será entregue a uma administradora, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, indicada pela **VENDEDORA**;

b) - fixar placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à entrada social do **EDIFÍCIO**, sendo que os condôminos não poderão retirá-la.

24.11 - Todas as comunicações da **VENDEDORA** serão dirigidas à residência do **COMPRADOR**, no endereço por ele indicado no item 1 do Quadro Resumo.

24.12 - Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente contrato serem consideradas válidas e eficazes.

24.13 - Os adquirentes qualificados no item 1 do Quadro Resumo, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receber citações intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

24.14 - Na hipótese de ser apenas um adquirente, ficará sem efeito o item supra.

24.15 - Fica vedada ao **COMPRADOR** a constituição de quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos, objeto deste contrato, sob pena de rescisão.

Rubricas:

Vendedor(a):

11781FC231009

Comprador:

24.16 - É de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** o pagamento das despesas:

- a) - com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos;
- b) - com IPTU e taxas, a partir da data prevista para a entrega das chaves da unidade autônoma, indicada em comunicação a ser encaminhada pela **VENDEDORA**; quando da entrega das chaves, o **COMPRADOR** reembolsará a **VENDEDORA** do valor por ele eventualmente devido de uma só vez, corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao de cada pagamento efetuado pela **VENDEDORA** e como índice-reajuste o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao do efetivo reembolso; eventual atraso nesse reembolso acarretará a imediata incidência das penalidades moratórias previstas para o não pagamento do preço da compra e venda, ora compromissada.

P - DO FORO, DO REGISTRO E ENCERRAMENTO

25 - As partes elegem e especificam o foro Central da Comarca da Capital para que nele sejam dirimidas quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

26 - As partes autorizam ao Sr. Oficial do 14.º Cartório de Registro de Imóveis a que proceda a todos os registros e averbações que se fizerem necessários à perfeita regularização do presente instrumento.

E, por se acharem justos e contratados, firmam o presente, juntamente com duas testemunhas, para que produza os seus devidos e legais efeitos de direito.


São Paulo, 12 de dezembro de 2009.

VENDEDORA:


SW05 – Samambaia Empreendimento Imobiliário SPE

Ltda.

COMPRADOR:


MARISSA ROSANGELA BORZACHINI

TESTEMUNHAS:


Jacqueline Seguro
 RG: 42.199.428-9
 CPF: 357.015.358-471

Rubricas:

Vendedora:
11178190231009

Comprador: