

QUADRO-RESUMO

I - OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA
THOMAZ COELHO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Av. Rio Branco nº 156, sala 3222-parte, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 09.393.610/0001-77, neste ato representada por seu representante legal, abaixo assinado, doravante chamada simplesmente de OUTORGANTE.
II - OUTORGADO(A)S PROMITENTE COMPRADOR(A)S
ELAINE MORAES DA SILVA , BRASILEIRA, Solteiro(a), AUTÔNOMA, nascido(a) em 05 de Janeiro de 1976, Portador da Carteira de Identidade nº 10159939-7 expedida pelo DETRAN/RJ em 30 de Junho de 2008, inscrito (a) no CPF sob o nº 044.834.317-73, residente e domiciliado na AV LUCIO COSTA, nº 9550, apto nº 107, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP.: 22795-006, tendo como contato os telefones (00) 0000-0000 (21) 2462-8275 e e-mail valverdetaveira@yahoo.com.br.
III - UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DESTES CONTRATOS
Unidade Autônoma: BLOCO 2-405 (Quatrocentos e Cinco). Fração Ideal: 0.002592 Tem Ciência o(a,s) OUTORGADO(A,S) que cada unidade autônoma terá a ela vinculado o direito de uso de 01 (uma) vaga no empreendimento, à exceção das unidades 101 a 107, 110, 201 a 212, 309 e 310, do Bloco 1, e, 101 a 107, 110, 201 a 211, 309 e 310, do Bloco 2, as quais não terão o direito de uso de vaga no empreendimento.
IV - DESCRIÇÃO E FORMA DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA VÁLIDA DO EMPREENDIMENTO
Terreno situado na Estrada dos Bandeirantes nº 7217, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, com área total de 15.172,20m², melhor descrito e caracterizado na matrícula resultante do remembramento e desmembramento das matrículas 6730, 6731 e 6732, do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, sem construções erigidas sobre o terreno. A OUTORGANTE tornou-se proprietária do IMÓVEL através da Escritura Pública de Compra e Venda celebrada em 15 de janeiro de 2010, lavrada nas Notas do 24º Ofício de Notas da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, no Livro 6136, às folhas 017, registrada em 03 de março de 2010, nos R-7 da matrícula 6730, R-5 da matrícula 6731, e, R-5 da matrícula 6732, todas do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Projeto Legal de Construção aprovado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/RJ sob o processo nº 02/002538/09.
V - NOME E DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO
Trata-se de um empreendimento de natureza residencial multifamiliar intitulado " VILLAGE VIP ", situado na Estrada dos Bandeirantes nº 7217, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, composto por térreo geral, sobre o qual existem 02 (dois) blocos de apartamentos, térreos dos blocos 1 e 2 com 10 (dez) unidades cada, tendo cada bloco do 2º ao 15º pavimentos tipo com 12 (doze) unidades por pavimento, 16º e 17º pavimentos com 8 (oito) unidades por pavimento, e telhado; com o total de 345 (trezentos e quarenta e cinco) vagas para estacionamento de automóveis de passeio.
VI - PRIMEIRO MES DE REFERÊNCIA PARA ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS
Fevereiro de 2011
VII - DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DA OBRA
31 de Agosto de 2013 a 28 de Fevereiro de 2014
VIII - PREÇO
O preço total ajustado para pagamento à vista é de R\$ 144.782,06 (cento e quarenta e quatro mil e setecentos e oitenta e dois reais e seis centavos), não consideradas as obrigações do(a,s) OUTORGADO(A,S) de pagar(em) os demais encargos previstos em lei e no Corpo deste Instrumento.


The bottom of the document features several handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is from the 'DETA INCORPORAÇÃO JURÍDICA' and contains a signature. There are also several other handwritten signatures in black ink.

QUADRO-RESUMO

Preço Fração Ideal: R\$ 28.956,41 (vinte e oito mil e novecentos e cinqüenta e seis reais e quarenta e um centavos) Preço das Acessões: R\$ 115.825,65 (cento e quinze mil e oitocentos e vinte e cinco reais e sessenta e cinco centavos)

IX - FORMA DE PAGAMENTO

A) SINAL

A.1) R\$ 1.072,00 (hum mil e setenta e dois reais) pagos neste ato através do cheque nº 060, Banco: 356, Agência: 463, Conta: 5591531 com vencimento para 28 de Abril de 2011.

A.2) R\$ 1.810,06 (hum mil e oitocentos e dez reais e seis centavos), a ser pago através de cheque nº 069, Banco: 356, Agência: 463, Conta: 5591531 com vencimento em 10 de Junho de 2011.

A.3) R\$ 2.680,00 (dois mil e seiscentos e oitenta reais), a ser pago através de cheque nº 070, Banco: 356, Agência: 463, Conta: 5591531 com vencimento em 10 de Julho de 2011.

B) MENSAIS, INTERMEDIÁRIAS E PARCELA ÚNICA :

B.1) R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), a serem pagos com recursos próprios em 24 (vinte e quatro) parcela(s) mensais e sucessivas de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinqüenta reais) vencendo a primeira em 10 de Agosto de 2011 e as demais em igual dia dos meses subsequentes corrigidas monetariamente, conforme previsão contida na cláusula 4ª deste instrumento.

B.2) R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), a serem pagos com recursos próprios em 2 (duas) parcela(s) anuais e sucessivas de R\$ 4.250,00 (quatro mil e duzentos e cinqüenta reais) vencendo a primeira em 10 de Dezembro de 2011 e as demais em igual dia dos anos subsequentes corrigidas monetariamente, conforme previsão contida na cláusula 4ª deste instrumento.

B.3) R\$ 7.650,00 (sete mil e seiscentos e cinqüenta reais) a serem pagos com recursos próprios em 01 parcela única com vencimento em 10 de Agosto de 2013 corrigida monetariamente, conforme previsão contida na cláusula 4ª deste instrumento.

B.4) R\$ 690,00 (seiscentos e noventa reais), a ser pago com recursos próprios em 01 (uma) única parcela com vencimento em 10 de Agosto de 2014, corrigida monetariamente.

C) SALDO FINAL

C.1) Sem prejuízo da responsabilidade pelo pagamento dos demais acréscimos e encargos previstos no corpo deste instrumento ou neste Quadro-Resumo, o restante do saldo do preço, nesta data equivalente ao valor nominal de R\$ 111.580,00 (cento e onze mil e quinhentos e oitenta reais) deverá ser pago em 10 de Setembro de 2013 com recursos próprios, ou através de financiamento bancário, corrigidos monetariamente, conforme previsão contida na Cláusula 4ª deste instrumento, e ainda respeitadas as previsões do item 4.10 e seus subitens, do corpo deste instrumento.

X - EM TEMPO

Que essa unidade está isenta da taxa de interveniência.

27 de Abril de 2011

[Assinatura]

[Assinatura]

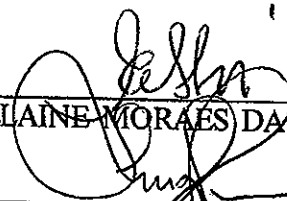


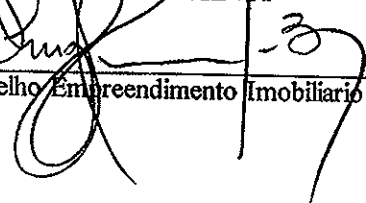
[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

QUADRO RESUMO



ELAINE MORAES DA SILVA


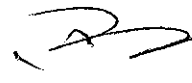
Thomaz Coelho Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

Página de assinaturas referente a Promessa de
Compra e Venda da Unidade 405 Bloco 2 do
Empreendimento Village 1ip.









Por este Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, com obrigação de Entregar unidade imobiliária pronta e acabada, de um lado, como Outorgante Promitente Vendedora, a pessoa jurídica qualificada no Campo I do Quadro-Resumo, neste ato representada por seus representantes legais, doravante chamada simplesmente de **OUTORGANTE**, e, de outro lado, como Outorgado(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), a(s) pessoa(s) qualificada(s) no Campo II do Quadro-Resumo, doravante chamado(a,s) de **OUTORGADO(A,S)**, em conjunto chamados de **PARTES**, têm entre si ajustado o presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, consoante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª - DO TERRENO E SUA FORMA DE AQUISIÇÃO

1.1. A **OUTORGANTE** é proprietária do **IMÓVEL** designado por “imóvel matrícula mãe do empreendimento”, cuja descrição e forma de aquisição encontram-se previstas no Campo IV do Quadro-Resumo, adiante denominado simplesmente **IMÓVEL** ou **TERRENO**.

1.2. O **IMÓVEL** encontra-se livre e desembaraçado de ônus ou encargos de qualquer natureza, sejam reais, legais ou pessoais.

CLÁUSULA 2ª - DA INCORPORAÇÃO

2.1. Visando promover, no **IMÓVEL** descrito na cláusula acima, uma incorporação imobiliária nos moldes da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964, e legislação posterior pertinente, a **OUTORGANTE**, em cumprimento ao disposto no artigo 32 da citada lei, apresentou ao registro junto à matrícula do **IMÓVEL**, no Registro de Imóveis competente, o Memorial de Incorporação, no qual consta a minuta da futura Convenção do Condomínio a ser instalado e todos os documentos e peças legalmente exigidos, entre eles as plantas do projeto arquitetônico, devidamente aprovado pelas autoridades competentes, do empreendimento a ser realizado.

2.2. O(A,S) **OUTORGADO(A,S)** recebe(m), neste ato, cópias do Memorial Descritivo, contendo a descrição dos acabamentos e das partes comuns do Condomínio, da Minuta da Convenção do futuro Condomínio, anuindo com todos os seus termos com vistas à futura e oportuna lavratura da competente escritura de Convenção do Condomínio, e, da planta baixa da unidade imobiliária descrita no Campo III do Quadro-Resumo, documentos esses que também se acham devidamente apostilados junto ao indicado Memorial de Incorporação.

2.2.1. Os documentos acima descritos são aceitos pelo(s) **OUTORGADO(A,S)**, ficando esclarecido que as eventuais tonalidades constantes das ilustrações e folhetos que lhe(s) foram apresentados poderão sofrer alterações em relação ao produto final (unidades autônomas e partes comuns do edifício) a ser entregue, sendo estes meramente ilustrativos.

2.3. A incorporação imobiliária será desenvolvida na modalidade prevista no artigo 43 da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, obrigando-se a **OUTORGANTE**, portanto, a promover, a suas expensas, a construção do Condomínio, a vender, a preço e prazo certos, e a entregar, prontas e acabadas, as unidades autônomas aos correspondentes adquirentes, os quais não poderão, desse modo, contratar diretamente a execução da construção.

2.4. O nome e a breve descrição do Condomínio a ser constituído encontram-se no Campo V do Quadro-Resumo, sendo certo que o empreendimento encontra-se perfeitamente descrito e caracterizado no Memorial de Incorporação acima referenciado.



CLÁUSULA 3ª - DO OBJETO E DO PREÇO

3.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE promete vender e entregar, inteiramente concluída, e o(a,s) OUTORGADO(A,S) promete(m) comprar e receber a unidade autônoma indicada no Campo III do Quadro-Resumo, com a(s) correspondente(s) fração(ões) de terreno apontada(s) naquele mesmo Campo III, pelo preço certo e determinado estabelecido no Campo VIII do Quadro-Resumo, tudo sob as condições e nos termos e prazos antes e mais a frente previstos.

3.2. O preço acima referido envolve, tão-somente, o preço da fração ideal do terreno e o preço das acessões que comporão a unidade autônoma, individualmente estabelecidos, para todos os fins de direito, no Campo VIII do Quadro-Resumo, respectivamente, e foi fixado para pagamento integral à vista, tendo o(a,s) OUTORGADO(A,S), porém, manifestado seu interesse em pagá-lo a prazo, o que ora ratifica(m) e ajusta(m) de acordo com as cláusulas seguintes.

3.3. Em razão da impossibilidade de sua fixação antecipada, também não se acha incluído no preço da unidade autônoma, devendo ser pago nos termos deste instrumento, o valor de responsabilidade do(a,s) OUTORGADO(A,S) no pagamento das demais despesas referidas e discriminadas na Cláusula 8ª.

CLÁUSULA 4ª - PAGAMENTO DO PREÇO

4.1. Tratando-se, o presente, de contrato para aquisição de unidade autônoma a ser construída a expensas da OUTORGANTE e em terreno por ela adquirido, e tendo-se em conta o disposto no item 3.2 da Cláusula 3ª, as partes declaram ter pleno conhecimento que a possibilidade concedida ao(a,s) OUTORGADO(A,S) de pagamento parcelado do correspondente preço depende, fundamental e prioritariamente, da manutenção do equilíbrio econômico e financeiro entre a obrigação de entregar a unidade imobiliária e a obrigação de pagar a dívida de acordo com a forma de pagamento apontada no Campo IX do Quadro-Resumo, mediante a preservação do poder aquisitivo e do valor real e intrínseco da moeda em que foi fixado o preço, em relação à evolução dos custos de reposição de imóveis ao patrimônio da OUTORGANTE e dos respectivos encargos financeiros.

4.1.1. Havendo, como dito, optado pelo pagamento do preço a prazo, o(a,s) OUTORGADO(A,S) paga(m) à OUTORGANTE, neste ato, como sinal e princípio de pagamento, em conformidade com a regra contida no artigo 418 do Código Civil Brasileiro, a quantia mencionada na letra A, do Campo IX do Quadro-Resumo, conforme a forma de pagamento ali descrita, sendo certo que, na hipótese de pagamento com cheque(s), operar-se-á a automática quitação da(s) quantia(s) lá prevista(s) mediante a regular compensação bancária de igual(is) cheque(s).

4.1.2. O(A,s) OUTORGADO(A,S) declara(m), expressamente, cientes de que a corretagem não integra o preço da unidade autônoma indicada no Campo III do Quadro-Resumo, e por isso efetuam, neste ato, o pagamento da corretagem diretamente ao(s) corretor(a,s) por ele(s) escolhido(a,s) para a intermediação do presente negócio imobiliário.

4.2. Em consonância com o declarado e ajustado no item 4.1, fica estabelecido que o saldo do preço, simultâneo e juntamente a todos os demais valores de todas as prestações indicadas no Campo IX do Quadro-Resumo, será, desde o Mês de Referência estipulado no Campo VI do Quadro-Resumo e até o seu integral pagamento, mensalmente atualizado até o mês do término das obras de construção do Condomínio, inclusive, pela variação positiva acumulada do ICC-RJ/FGV (Índice de Custo da



Construção do Estado do Rio de Janeiro, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) e, a partir do mês seguinte ao do término daquelas obras, também inclusive, pela variação positiva do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, também divulgado pela Fundação Getúlio Vargas), sendo que, na falta ou impossibilidade de utilização de qualquer destes, será aplicado um dos seguintes índices substitutivos: (i) na falta do ICC-RJ, será aplicado o CUB/SINDUSCON (Custo Unitário Básico da construção, divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado onde se localiza o empreendimento); (ii) na falta do IGP-M, será aplicado o Índice Geral de Preços Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado pela FGV. Na falta de ambos, será aplicado o que melhor reflita a variação do poder aquisitivo da moeda e que, caso possível, tenha como parâmetro as alterações dos custos de construção ou aquisição de imóveis.

4.2.1. As atualizações serão feitas levando-se em consideração o índice do Mês de Referência estipulado no Campo VI do Quadro-Resumo e o de dois meses anteriores ao do vencimento de cada parcela ou prestação que se pretenda reajustar.

4.3. Caso, em razão de alteração ou revogação da legislação que atualmente rege a matéria, seja imposta a manutenção, por periodicidade superior à mensal, de valor nominal fixo para a cobrança e o pagamento das prestações do saldo do preço, tal periodicidade passará automaticamente a ser a menor admitida em lei, isso sem qualquer prejuízo à atualização monetária mensal pactuada no item 4.2, que continuará a incidir e ser considerada e que deverá ser apurada e paga nos termos dos itens seguintes.

4.3.1. Havendo ocorrido a hipótese acima prevista, a aludida periodicidade das atualizações monetárias e, conseqüentemente, de vigência de valor nominal fixo para o pagamento das prestações mensais será reduzida, automaticamente e de pleno direito, sempre que a nova legislação assim o permitir, observando-se, também nesse caso, a menor periodicidade admitida.

4.4. Caso seja imposta pela lei, nos termos acima, uma periodicidade maior que aquela ora eleita para o reajustamento das obrigações contratuais, as partes contratantes desde já estabelecem que, ao final de cada um dos sucessivos períodos em que quaisquer das prestações mensais tiverem sido pagas em valor nominal fixo, aferir-se-á se ocorreu, no período considerado, diferença entre a real expressão monetária do valor total das prestações pagas e a da parcela total que com tais pagamentos se visava amortizar o saldo do preço, observando-se, para tanto, o procedimento seguinte:

- a) atualiza-se, mês a mês, cada um dos valores originais das prestações vencidas no período considerado, aplicando-se a variação positiva acumulada do índice acima eleito desde a data da última atualização efetivada e até a data do vencimento da prestação mensal cuja diferença se busca aferir, subtraindo-se do resultado o valor desta mesma prestação efetivamente pago pelo(a,s) OUTORGADO(A,S), desconsiderados, porém, os eventuais acréscimos moratórios incorridos e pagos (para tais apurações considerar-se-á, como termo inicial dessa variação, o mês imediatamente anterior ao da última atualização);
- b) atualizam-se, também mês a mês, cada uma das diferenças aferidas nos termos da letra "a" acima, desde a data de vencimento da prestação mensal a que corresponder, e todas as diferenças, estas até a data em que se estiver procedendo à apuração ora regulamentada;
- c) apura-se a diferença objetivada somando-se todos os resultados obtidos de acordo com o critério previsto na letra "b" acima.

4.4.1. A diferença que for apurada será, se positiva, adicionada ao saldo devedor a título de revisão da



expressão monetária da dívida de valor, e o montante assim aferido será comunicado ao(a,s) OUTORGADO(A,S), para os fins do item 4.4.2.

4.4.2. Obriga-se(am-se) o(a,s) OUTORGADO(A,S) a efetuar o pagamento do montante positivo eventualmente apurado nos termos acima, na data de vencimento da prestação imediatamente subsequente à apuração, ou, na falta desta, até o 5º (quinto) dia do mês imediatamente seguinte, de uma só vez, sob pena de lhe(s) serem aplicadas as cominações legais e as previstas neste instrumento para os casos de mora.

4.4.3. Embora previsto para realizar-se ao final de cada período de cobrança e pagamento de prestações em valor nominal fixo, o procedimento acima estabelecido, de revisão da expressão monetária do saldo devedor frente aos pagamentos efetivados, poderá ser executado a qualquer tempo e segundo as mesmas regras, inclusive após o pagamento da última obrigação e ainda que, ressalvadas as expressas declarações em contrário, haja sido emitido recibo de quitação geral, comprometendo-se o(a,s) OUTORGADO(A,S) a pagar as eventuais diferenças assim apuradas, de sorte que somente reputar-se-á corretamente extinta a dívida de valor quando não houver qualquer diferença positiva entre os valores efetivamente pagos e os que devem ser recebidos segundo os pressupostos estatuídos no item 4.1.

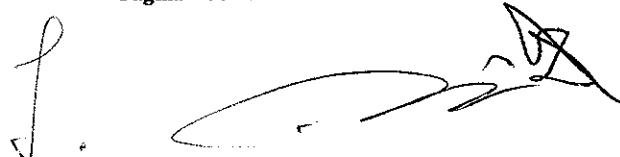
4.4.4. Para afastar sua obrigação de, se for o caso, ter de desembolsar, de uma só vez, as diferenças apuradas e eventualmente devidas nos termos dos itens anteriores, será facultado ao(a,s) OUTORGADO(A,S) optar por pagar, mês a mês, as prestações mensais já acrescidas da atualização monetária correspondente à variação do índice contratual.

4.5. Se, a qualquer tempo, inclusive no momento de se efetivar a apuração das diferenças a que se referem os itens anteriores, não for divulgada a variação do índice de atualização aplicável ao caso, será utilizada uma variação projetada do índice não divulgado ou, ainda, repetida a variação do mês ou, se for o caso, dos meses anteriores, compensando-se a eventual diferença, se houver, posteriormente.

4.6. Os pagamentos das importâncias devidas pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) serão feitos na sede da OUTORGANTE ou em outro local que esta venha a designar mediante aviso escrito e revestido das formalidades legais, admitida, ainda, a emissão de documento de cobrança bancária.

4.6.1. Na hipótese prevista na parte final do item 4.6 (emissão de documentos de cobrança bancária, doravante "boletos bancários", emitidos pela OUTORGANTE, ou por instituição financeira a mando desta), caso os boletos bancários não venham a ser entregues no endereço do(a,s) OUTORGADO(A,S), identificado no preâmbulo deste instrumento, em até 10 (dez) dias antes do vencimento de cada parcela, deverá(o) o(a,s) OUTORGADO(A,S) solicitar o respectivo boleto para pagamento da prestação à OUTORGANTE, mediante ligação telefônica para a Central de Relacionamento com o Cliente, cujo atual telefone é (21) 3974-2689, ou mensagem eletrônica através do e-mail "sac@deltaincorporacao.com.br" ou dirigir-se ao escritório da OUTORGANTE para realização direta do pagamento da prestação que estiver por vencer, de modo que, em nenhuma circunstância, haverá justificativa para realização do pagamento a destempo, sendo devida, se tal hipótese vier a se caracterizar, a aplicação das penalidades contratualmente previstas para pagamento extemporâneo, conforme item 6.1 e seguintes deste contrato.

4.6.2. Na eventualidade de o telefone do SAC, mencionado no item 3.6.1, vir a ser alterado, caberá a(o,s) OUTORGADO(A,S) dirigir-se ao escritório da OUTORGANTE para realização direta do



pagamento da prestação que estiver por vencer.

4.7. Em qualquer caso, quando pagas mediante cheques, somente considerar-se-ão quitadas quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste instrumento após a efetiva e regular compensação bancária dos aludidos títulos, considerando-se mora, para todos os efeitos e penalidades legais ou contratuais, o atraso em tais compensações causado por culpa do(a,s) OUTORGADO(A,S), observando-se, ainda, as disposições dos itens 4.6.1 e 4.6.2.

4.8. É assegurada ao(à,s) OUTORGADO(A,S) a liquidação antecipada do saldo do preço, total ou parcialmente, mediante a redução proporcional dos juros (desde que as parcelas estejam acrescidas de juros), observadas, sempre, as normas sobre atualização monetária e revisão de preço aqui pactuadas e, também, as seguintes regras:

- a) a antecipação, se parcial, será feita sempre sobre as últimas obrigações vincendas e deverá compreender prestações inteiras;
- b) o valor da antecipação será, em qualquer hipótese, computado na apuração de que trata o item 4.4, para o efeito da revisão do saldo do preço, ainda que a antecipação liquide totalmente as obrigações devidas;
- c) as prestações antecipadas ou, ainda, na hipótese de liquidação total, do saldo do preço, terão seus valores atualizados pela variação acumulada do índice eleito neste contrato até a data do efetivo pagamento.

4.9. Fica convencionado, ainda, que a dívida do(a,s) OUTORGADO(A,S) vencerá antecipadamente, de pleno direito, podendo a OUTORGANTE exigir seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, se:

- a) o(a,s) OUTORGADO(A,S) ceder(em) a terceiros os direitos e obrigações deste contrato sem prévio e expresso consentimento da OUTORGANTE, por escrito;
- b) o(a,s) OUTORGADO(A,S), também sem prévio e expresso consentimento da OUTORGANTE, constituir(em) sobre a unidade objeto do presente instrumento quaisquer ônus, reais ou pessoais;
- c) contra o(a,s) OUTORGADO(A,S) forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que, de algum modo, afetem a unidade prometida à venda, no todo ou em parte.

4.10. A(s) parcela(s) referida(s) na letra "C", do Campo IX do Quadro-Resumo, poderá(ao) ser quitada(s), pelo(a,s) OUTORGADO(A,S), mediante financiamento por ele(a,s) obtido junto à entidade financeira que vier, eventualmente, a financiar a construção do empreendimento, desde que seja admitida pela referida entidade o repasse do financiamento e, ainda, o(a,s) OUTORGADO(A,S) preencha(m) os requisitos exigidos para o referido repasse do financiamento.

4.10.1. Em até 90 (noventa) dias de antecedência, impreterivelmente, da data prevista para o pagamento da(s) parcela(s) referida(s) na letra "C", do Campo IX do Quadro-Resumo, o(a,s) OUTORGADO(A,S) deverá(ão) manifestar-se, por escrito, comunicando à OUTORGANTE, de forma inequívoca, sobre a forma de seu pagamento acima facultada, sob pena de, em não o fazendo,

configurar-se a obrigação de pagamento prevista na mencionada letra "C", do Campo IX do Quadro-Resumo.

4.10.2. Fica bem certo e entendido que as regras e requisitos para obtenção de financiamento são definidos pela instituição financeira, sem qualquer participação da OUTORGANTE, bem como o fato de que a eventual não concessão de financiamento pela instituição financeira dar-se-á por conveniência e julgamento próprios da referida instituição financeira, sem qualquer intervenção ou responsabilidade da OUTORGANTE.

4.10.3. Na hipótese de o(a,s) OUTORGADO(A,S) contrair(em) financiamento em instituição diversa da mencionada no item 4.10, acima, ele(a,s) OUTORGADO(A,S) declara(m)-se ciente(s) de que deverá(ão) arcar com a taxa de desligamento atribuída a sua unidade imobiliária.

4.10.4. Tendo em vista que os procedimentos de financiamento bancário imobiliário são tradicionalmente morosos, a OUTORGANTE concederá o(a,s) OUTORGADO(A,S) o prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data da averbação da construção (Habite-se) no cartório imobiliário competente, para a conclusão da contratação do financiamento pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) (vias originais do contrato de financiamento prontos para a assinatura da OUTORGANTE e já assinadas pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) e pela instituição financeira), sendo certo que neste período o saldo devedor da unidade autônoma será corrigido monetariamente na forma acima estabelecida.



4.10.5. Na hipótese de o(a,s) OUTORGADO(A,S) não lograr(em) êxito na captação de financiamento no prazo acima fixado, ou se o valor máximo financiado for menor que o respectivo saldo devedor, ficará(ão) obrigado(a,s) ao pagamento imediato do saldo devedor, ou da diferença correspondente, da unidade autônoma objeto deste contrato, e o não pagamento ensejará a aplicação das medidas previstas na Cláusula 6ª infra.

4.11. Tem ciência o(a,s) OUTORGADO(A,S) que o projeto de construção do empreendimento fora desenvolvido e aprovado nos moldes do programa Minha Casa, Minha Vida (doravante "MCMV") da Caixa Econômica Federal (doravante "CEF").

4.11.1. O(a,s) OUTORGADO(A,S) compromete(m)-se a fornecer, quando solicitado pela OUTORGANTE ou empresas de análise de crédito por esta contratada, os necessários documentos para o enquadramento no programa MCMV no prazo a ser estipulado em comunicação específica.

4.11.2. Examinados os documentos e aprovado o respectivo cadastro pela CEF, o(a,s) OUTORGADO(A,S) estará(ão), a partir de então, apto(s) para efetivar o contrato de compra e venda com financiamento diretamente com a CEF, pelo qual o(a,s) OUTORGADO(A,S) pagará(ão) à CEF através de prestações mensais e sucessivas, cujas quantidade e valor das parcelas serão determinadas no contrato acima mencionado, independentemente de outras formas de pagamento por este instrumento assumidas. Parte deste valor poderá ser pago com Recursos Próprios ou através de saque do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (doravante "FGTS") do OUTORGADO(A,S).

4.11.3. Na ocasião da assinatura do contrato acima referenciado, o valor a ser financiado pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) será o saldo devedor atualizado deste instrumento, e, caso o valor concedido pela CEF ao(a,s) OUTORGADO(A,S) para o financiamento não seja suficiente para satisfazer o respectivo saldo devedor, ou, caso o valor atualizado da unidade seja maior que o teto estabelecido pelo programa MCMV, deverá o OUTORGADO(A,S), efetuar o pagamento à vista da diferença verificada, no ato da assinatura da escritura definitiva.



4.11.4. Caso o(a,s) OUTORGADO(A,S), não possua(m) recursos próprios para quitar a diferença acima referida à vista, poderá a OUTORGANTE a seu exclusivo critério e por mera liberalidade, aceitar que o OUTORGADO(A,S), firme instrumento público de confissão de dívida com garantia fidejussória, prestada por fiador idôneo nas esferas jurídico-econômicas, possuidor de renda suficiente para garantir a dívida, bem como de ser proprietário com título definitivo registrado de ao menos dois imóveis no estado da federação onde se localiza o empreendimento, livres e desembaraçados de dívidas e outros ônus, sendo que a somatória dos valores destes imóveis, deverá ser 40% (quarenta por cento) superior ao valor da dívida confessada, ou alternativamente apresentação de carta de fiança bancária emitida por instituição financeira aprovada pela OUTORGANTE. Caso os Cadastros dos Fiadores não sejam aprovados pela OUTORGANTE, ficará obrigado o OUTORGADO(A,S), a quitar o saldo remanescente em uma única parcela.

4.11.5. O presente contrato permanecerá inteiramente válido, não se configurando novação, quitação ou qualquer outro modo de extinção de obrigações a assinatura do instrumento particular com força de escritura pública a ser firmado com a CEF, devendo este ser cumprido pelas partes integralmente, mesmo após a assinatura daquele, no que se referir a obrigações ou valores não integrantes do preço da unidade.

CLÁUSULA 5ª - ENTREGA DA UNIDADE

5.1. A unidade autônoma objeto deste contrato será concluída, ficando apta para ser entregue ao(a,s) OUTORGADO(A,S), dentro das datas indicadas no Campo VII do Quadro-Resumo, ficando certo que, em tal prazo, não se inclui o tempo necessário para a execução de serviços extraordinários, acréscimos, arremates e decoração do Condomínio, conforme previsto no item 5.4, observando-se, quanto à entrega, o disposto nos itens 5.5 e 5.6.

5.2. O prazo indicado no item anterior ficará prorrogado, porém, na hipótese de ocorrência caso fortuito ou de motivo de força maior, quais sejam, dentre outros equivalentes ou previstos em lei: a) greves, gerais ou parciais, que afetem a indústria da construção civil; b) suspensão ou falta de transporte; c) falta ou insuficiência, na praça, de materiais ou mão-de-obra; d) embargo da obra determinado pela autoridade administrativa ou judiciária, não atribuível a ação ou omissão da OUTORGANTE; e) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a realização de etapas importantes da obra; f) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos; g) demora na concessão, pela autoridade pública, do "habite-se", ainda que provisório ou parcial, por motivos independentes da ação da OUTORGANTE; h) condições atípicas de constituição do solo ou que não tenham sido reveladas na(s) sondagem(ns) prévia(s) e que impossibilitem a execução das fundações ou o escoramento dos prédios lindeiros, caso isso venha a se mostrar necessário, no prazo inicialmente previsto; i) falta de disponibilidade ou impossibilidade de obtenção de financiamento necessário à execução do empreendimento; ou j) constatação, no curso da realização das fundações, de coisas ocultas no subsolo, inclusive equipamentos de energia elétrica, cabeamentos e afins, que aconselhem a paralisação ou interrupção das atividades até a definição das soluções aplicáveis.

5.3. Sendo justo, nos termos acima, o motivo do atraso, não considerar-se-á em mora a OUTORGANTE, e o prazo para a entrega da unidade autônoma ao(a,s) OUTORGADO(A,S) prorrogar-se-á por tanto tempo quanto tenha sido o da permanência da força maior e, ainda, se for o caso, durante tanto tempo quanto seja necessário para repararem-se os efeitos de tal advindos, de modo a reconduzir-se o empreendimento a suas anteriores e normais condições.



5.4. As acessões prometidas em venda nos termos deste contrato caracterizar-se-ão como plenamente realizadas com a conclusão da unidade autônoma na conformidade do projeto arquitetônico referido na Cláusula 2ª e das especificações conhecidas pelo(a,s) OUTORGADO(A,S), ainda que dependam de conclusão e arremates outras unidades ou as partes comuns do empreendimento, não estejam elas decoradas, não tenha sido expedido o “habite-se” ou não tenham sido efetivadas as ligações definitivas dos serviços públicos, desde que a OUTORGANTE tenha tomado as providências para tanto necessárias. Tais eventuais circunstâncias não poderão servir de pretexto para que o(a,s) OUTORGADO(A,S) se recuse(m) a ser imitado(a,s) na posse da sua unidade autônoma, bem como para impedir a oportuna instalação do Condomínio.

5.5. Para efeito de recebimento das chaves da unidade autônoma deverá(ão) o(a,s) OUTORGADO(A,S) proceder à prévia vistoria da unidade autônoma identificada no Campo III, do Quadro-Resumo, em dia e hora marcados antecipadamente pela OUTORGANTE.

5.5.1. A eventual identificação de arremates ou ajustes a serem realizados na unidade imobiliária não autorizará o(a,s) OUTORGADO(A,S) a recusarem sua imissão na posse, a não ser que a OUTORGANTE, por critérios próprios e exclusivos seus, venha a compreender que, no caso concreto, a ser apreciado, seja melhor para as partes que as providências sejam adotadas antes da entrega das chaves.

5.5.2. Na hipótese prevista na parte final do item 5.5.1, deverão o(a,s) OUTORGADO(A,S) comparecer para realização de nova vistoria da unidade, tão logo convocados pela OUTORGANTE para tanto.

5.6. O(A,s) OUTORGADO(A,S) só será(ão) imitado(a,s) na posse da unidade autônoma com o recebimento das chaves, se estiver(em) rigorosamente em dia com todas as obrigações decorrentes desta escritura, inclusive com o pagamento das parcelas do preço vencidas até a data da entrega das chaves, com o reembolso das despesas relativas às ligações dos serviços públicos, assim como do IPTU, e as demais previstas no item 8.3 e seus subitens, podendo a OUTORGANTE exercer o direito de retenção unidade autônoma identificada no Campo III, do Quadro-Resumo até a regularização das eventuais obrigações em aberto, sendo certo que essa retenção, conquanto legítima, não excluirá ou suspenderá a aplicação do item 10.2 deste instrumento.

5.6.1. Optando o(a,s) OUTORGADO(A,S) pelo pagamento na forma prevista no item 4.10, será também condição para a entrega das chaves, além do previsto no item 4.11, que ele(a,s) mantenha(m)-se apto(s) a contrair o financiamento bancário; envide(m) todos os esforço(s) no sentido de concluir o processo de financiamento com rapidez e eficiência; promova(m) o pagamento do Imposto de Transmissão, laudêmio, caso incidente, e demais emolumentos necessários a lavratura da competente escritura; bem como cumpra(m) com todas as demais obrigações para a consecução do negócio jurídico do repasse bancário. A entrega das chaves, deste modo, ocorrerá após a assinatura dos competentes instrumentos entre o(a,s) OUTORGADO(A,S) e a instituição financeira, com a interveniência-anuência da OUTORGANTE, pelos quais se tenha por concluída a concessão do financiamento. A eventual negativa de concessão do financiamento pela instituição financeira, mesmo após a assinatura dos instrumentos, bem como o atraso no repasse por esta última (instituição financeira) à OUTORGANTE dos valores pertinentes ao financiamento, autorizará a retenção da entrega das chaves, até que a situação seja solucionada.

CLÁUSULA 6ª - MORA E PENALIDADES



6.1. A impontualidade no cumprimento de qualquer obrigação por parte do(a,s) OUTORGADO(A,S) caracterizará a mora de pleno direito e determinará a incidência dos juros moratórios de 1% ao mês, calculados dia a dia, e da multa, também moratória, de 2%, ou o percentual máximo fixado em lei, calculados os juros e a multa sobre o valor devido, não pago e atualizado monetariamente segundo os critérios previstos neste contrato.




6.2. Se o atraso do(a,s) OUTORGADO(A,S) ultrapassar 15 (quinze) dias, poderá a OUTORGANTE promover sua interpelação, judicial ou extrajudicial, para que purgue(m) a mora no prazo de 15 (quinze) dias. Não atendida aquela interpelação, poderá a OUTORGANTE, a seu exclusivo critério, respeitado o disposto no item 6.5: a) dar por rescindido o presente contrato; ou b) dar por vencida a dívida do(a,s) OUTORGADO(A,S).

6.2.1. O(A,s) OUTORGADO(A,S) declara(m) estar ciente(s) que no caso de atraso superior a 15 (quinze) dias, a OUTORGANTE poderá contratar empresa ou escritório de advocacia terceirizados para a efetuar a interpelação acima prevista, mediante notificações pessoais, telefonemas, telegramas, cartório de protestos de títulos etc., sendo certo que os custos de tais despesas e dos referidos serviços, estes últimos desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor em atraso, com tal interpelação serão custeados pelo(a,s) OUTORGADO(A,S), bem como autoriza(m) a OUTORGANTE, a partir do 15º (décimo quinto) dia de atraso, a inserir seu(s) nome(s) nos cadastros restritivos de crédito.

6.2.2. Na hipótese de o(a,s) OUTORGADO(A,S), em razão da prática de infração contratual ou legal, por parte da OUTORGANTE, vir(em) a ter de contratar profissional para patrocínio de seus interesses, terá aplicabilidade, em favor do(a,s) primeiro(a,s) a disposição constante do item 6.2.1 acima, em observância ao que prevê o inciso XII do artigo 51 da Lei nº 8.078/1990.

6.3. Se a OUTORGANTE optar pela rescisão do contrato, observar-se-á o seguinte procedimento:

- a) apurar-se-á o valor total dos pagamentos efetivamente feitos pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) até então, devidamente atualizados monetariamente desde os respectivos desembolsos mediante a aplicação dos índices apontados na Cláusula 4ª, desconsiderados os acréscimos moratórios eventualmente incorridos e pagos;
- b) do montante apurado nos termos acima, serão deduzidos: b.1) o valor total pago a título de sinal e princípio de pagamento e o valor total eventualmente pago pela OUTORGANTE a título de corretagem, ambos atualizados monetariamente na forma deste instrumento; b.2) os custos com as tentativas de cobrança amigável e/ou com o procedimento judicial intentado, mais os honorários de advogado de 20% sobre o valor total em atraso, acrescido das penalidades cabíveis, vez que serão, todas, despesas às quais o(a,s) OUTORGADO(A,S) deu(eram) causa e, por isso, devem indenizar a OUTORGANTE, como previsto nos artigos 186 e 927 do Código Civil brasileiro; b.3) a eventual vantagem econômica auferida pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) com a fruição do bem, se for o caso, isto é, se já tiver(em) ele(a,s) sido imitado(a,s) na posse da unidade autônoma, traduzida essa vantagem econômica em valor correspondente a 1% (um por cento) ao mês ou fração sobre o preço total avençado neste contrato, preço esse atualizado monetariamente, mês a mês, na mesma forma indicada na alínea "b.1" deste item, sendo dito percentual devido desde o mês em que tiver ocorrido a imissão na posse até o mês da efetiva restituição da unidade à OUTORGANTE, com o contrato definitivamente rescindido; b.4) os eventuais impostos, taxas e quotas condominiais da unidade autônoma descrita no Campo III, do Quadro-Resumo que, eventualmente, se encontrem em atraso, pelo mesmo motivo previsto na parte final da alínea b.2 acima; b.5) os eventuais consertos e obras destinados a repor a

unidade em perfeitas condições, se em sua posse tiver(em) sido imitado(a,s) o(a,s) OUTORGADO(A,S); e,

- c) o saldo que se verificar, após as mencionadas deduções, serão restituídos ao(a,s) OUTORGADO(A,S) em 12 (doze) prestações iguais, mensais, sucessivas e sem juros, vencendo-se a primeira 30 dias após a data da efetivação da rescisão, ou, se for o caso, 30 dias após a data da efetiva reintegração da OUTORGANTE na posse da unidade.

6.3.1. O(A,s) OUTORGADO(A,S) manifesta(m) ciência de que as disposições do item 6.3 acima, aplicáveis nas hipóteses em que este(s) dê(êem) causa ao encerramento do negócio jurídico, objetivam:

- a) a reposição das partes ao estado anterior ao da celebração do contrato, evitando que a OUTORGANTE sofra prejuízos com o não reembolso dos valores que despendeu em função deste contrato e que não irá recuperar em eventuais posteriores operações, assim como evitar o enriquecimento sem causa do(a,s) OUTORGADO(A,S) que tiver(em) sido imitado(s) na posse do bem, tudo em conformidade com as deduções previstas na letra "b" do item 6.3 acima, em atenção aos ditames dos artigos 186, 884 e 927 do Código Civil Brasileiro; e
- b) a cobrança de penalidade pelo não cumprimento do contrato, estabelecida em percentual proporcional e equânime, em conformidade com a dedução estabelecida na letra "c" do item 6.3, o que se afigura legítimo à luz do artigo 408 do Código Civil brasileiro e observa as disposições da legislação consumerista, em especial o inciso III do §1º do artigo 51, assim como o inciso IV do mesmo artigo 51, ambos da Lei nº 8.078/1990.


6.4. Na hipótese de a OUTORGANTE, uma vez desatendida a interpelação de que cuida o item 6.2, optar por considerar vencida a dívida do(a,s) OUTORGADO(A,S), sobre o respectivo montante acrescer-se-ão, de pleno direito, a multa de 2%; ou o percentual máximo admitido em lei, e os juros de mora de 1% ao mês, tudo cobrável através de execução, respondendo o(a,s) OUTORGADO(A,S) pelas custas do processo e pelos honorários de advogado, estes fixados em irredutíveis 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito.

6.5. Poderá a OUTORGANTE, ainda, no caso de ocorrer o inadimplemento previsto no item 5.2, ao invés de se valer das alternativas ali referidas, promover o leilão extrajudicial dos direitos aquisitivos do(a,s) OUTORGADO(A,S), na forma do disposto no artigo 63 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, e no inciso VII do artigo 1º da Lei Federal nº 4.864, de 29/11/65, podendo a OUTORGANTE transferir para terceiros os aludidos direitos aquisitivos.

6.5.1. Para a realização do público leilão extrajudicial, a OUTORGANTE indicará, por sua livre escolha, um leiloeiro público legalmente habilitado, a quem competirá designar as datas da realização do mesmo, em primeira e segunda praças, com pelo menos de 10 a 20 dias de diferença entre elas e de 10 a 20 dias de diferença entre a data do primeiro anúncio e a data da primeira praça, publicando-se os anúncios duas vezes, uma no Diário Oficial e outra em outro jornal da Comarca onde se encontrar a unidade autônoma.

6.5.2. Pelo menos 5 (cinco) dias antes da realização do primeiro leilão, deverá o leiloeiro indicado fazer publicar novamente outro aviso a interessados, dessa vez em jornal diferente do jornal da primeira publicação, também na comarca do imóvel.

6.5.3. O(A,s) OUTORGADO(A,S) também deverá(ão) ser cientificado(a,s), através do Registro de



Títulos e Documentos, das datas de realização do leilão, sendo que, se a sua interpelação para constituição em mora tiver sido feita por edital, por hora certa ou na pessoa de procurador, tal ciência deverá ser dada na pessoa do curador para os dois primeiros casos ou do procurador para o último.

6.5.4. O leiloeiro indicado deverá designar, então desde logo, duas datas para a realização do leilão, posto que na primeira haverá preço mínimo para arrematação, sendo que, conforme previsto no item 6.5.1, entre a primeira e a segunda praça haverá um intervalo de 10 a 20 dias.

6.5.5. Dois dias antes de cada leilão, o leiloeiro indicado deverá fazer publicar novamente o aviso de leilão aos interessados, sendo que, em ambos os casos, a publicação deverá ser feita em jornal diferente daquele no qual tiver sido feita a publicação referida no item 6.5.2, podendo, no entanto, ser no mesmo jornal da primeira publicação (item 6.5.1).

6.5.6. O preço mínimo de arrematação, no primeiro leilão, não poderá ser inferior ao somatório dos valores em débito devidos pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) à OUTORGANTE, apurado na conformidade do disposto neste contrato, mais o desembolso por ele(a,s) até então efetuado com a promessa de aquisição do imóvel, mais as despesas feitas com a cobrança, inclusive honorários de advogado de 20% (vinte por cento) sobre o respectivo valor, mais as despesas do leiloeiro para a realização do leilão, correndo por conta do arrematante a comissão de 5% (cinco por cento) do leiloeiro, sendo que na segunda praça será aceito o maior lance, ainda que inferior ao aludido preço mínimo, ficando assegurado à OUTORGANTE, no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, em igualdade de condições com terceiros, exercer a preferência à aquisição dos direitos decorrentes da presente, os quais ser-lhes-ão adjudicados.

6.5.7. Do preço apurado no leilão, serão deduzidas as aludidas quantias em débito e as despesas, sendo o saldo, se houver, entregue ao(a,s) OUTORGADO(A,S), observado, aqui, o disposto no parágrafo 7º do artigo 63 da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64.


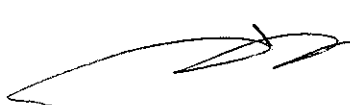

6.5.8. A emenda da mora, acaso requerida depois de entregue o assunto ao leiloeiro, somente será admitida se o(a,s) OUTORGADO(A,S) arcar(em) também com todas as outras consequências, inclusive o pagamento das despesas do leiloeiro e sua comissão, que será de 5% (cinco por cento) sobre o débito.

6.5.9. Se o valor apurado no leilão for inferior ao crédito da OUTORGANTE, assim considerado o débito do(a,s) OUTORGADO(A,S) acrescido de todas as cominações legais e convencionadas e dos gastos feitos com a cobrança, inclusive custas, honorários advocatícios e despesas do leiloeiro, será o patrimônio pessoal do(a,s) OUTORGADO(A,S) responsável pela diferença que resultar, podendo a OUTORGANTE acioná-lo(a,s) por via judicial para satisfação da quantia que for devida.

6.5.10. O arrematante será sub-rogado nos ônus e vantagens da presente, com exceção das obrigações em atraso vencidas até a data do leilão, que ficarão para ser deduzidas do preço da arrematação, respondendo o(a,s) OUTORGADO(A,S) pela insuficiência, nos termos do item anterior.

6.6. Fica convencionado, ainda, que todo o saldo devedor do(a,s) OUTORGADO(A,S) se vencerá antecipada e automaticamente, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sendo lícito à OUTORGANTE exigir seu pronto pagamento, se:

- a) o(a,s) OUTORGADO(A,S) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros seus direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, ou prometer(em) fazê-lo, antes da liquidação do preço



ajustado e da outorga da correspondente quitação, sem o prévio e expresso consentimento da OUTORGANTE;

- b) também sem o prévio e expresso consentimento da OUTORGANTE, constituir(em) o(a,s) OUTORGADO(A,S) sobre o imóvel objeto deste contrato quaisquer ônus reais;
- c) contra o(a,s) OUTORGADO(A,S) forem movidas ações ou execuções, ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, possa afetar o imóvel em questão ou o adimplemento deste contrato; ou
- d) o(a,s) OUTORGADO(A,S) incidir(em) em insolvência.

6.7. O atraso da OUTORGANTE no cumprimento de sua obrigação de entregar a unidade ao(a,s) OUTORGADO(A,S) até a data aprazada, observada a dilatação ajustada no item 5.1 deste instrumento, sem que se tenha verificado a ocorrência de motivo justificador do retardamento, ou, se ocorrido este, após ultrapassado o período da prorrogação, caracterizará a mora de pleno direito e acarretará para a OUTORGANTE o dever de indenizar o(a,s) OUTORGADO(A,S) mediante o ressarcimento da desvantagem econômica por ele(a,s) sofrida com a impossibilidade de fruição do bem.

6.8. A indenização de que trata o item precedente fica desde já fixada num valor igual ao de 0,5% ao mês sobre o preço pactuado neste contrato (Campo VIII, do Quadro Resumo), preço esse atualizado monetariamente mês a mês de acordo com a variação positiva do índice mencionado no item 4.2, sendo dito percentual devido desde o mês do descumprimento da obrigação acima referida até o da efetiva colocação da unidade pronta à disposição do(a,s) OUTORGADO(A,S), nos termos do item 5.4.

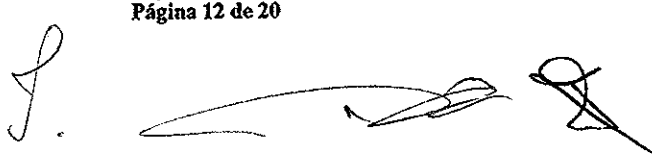
CLÁUSULA 7ª - MANUTENÇÃO DO IMÓVEL E DEFEITOS

7.1. Por ocasião da entrega das chaves da unidade autônoma, a OUTORGANTE fornecerá ao(a,s) OUTORGADO(A,S) um manual contendo indicações e recomendações alusivas à sua conservação, bem como das partes comuns do empreendimento.

7.2. O(a,s) OUTORGADO(A,S) se obriga(m) a conservar a unidade autônoma após sua imissão na posse da mesma, promovendo o que se fizer necessário e respondendo pelos danos que advierem de seus excessos ou omissões e pelo descumprimento das orientações referidas no item 7.1.

7.3. Quanto a possíveis defeitos existentes na data da entrega da unidade autônoma, ou que venham a aparecer nos 90 (noventa) dias subseqüentes, estabelece-se que serão observadas as seguintes regras: a) o(a,s) OUTORGADO(A,S) pedirá(ão) a intervenção da OUTORGANTE, no próprio termo de entrega das chaves ou por carta protocolada, especificando, com detalhes, a natureza e a origem do(s) defeito(s); b) desde que não comprovado que o(s) eventual(is) defeito(s) decorreu(ram) de mau uso da unidade autônoma, do prédio ou das instalações, equipamentos ou componentes, ou, ainda, de atos praticados por terceiros, a OUTORGANTE providenciará os serviços para conserto do(s) defeito(s).

7.4. Os serviços para conserto do(s) defeito(s) verificado(s) só poderão ser feitos pela OUTORGANTE, ou por empresa ou pessoa por ela indicadas, pela assistência técnica dos fabricantes dos materiais ou por pessoas autorizadas pelas fábricas, acarretando o descumprimento, pelo(a,s) OUTORGADO(A,S), das regras estipuladas nesta cláusula na perda do direito à reclamação contra a OUTORGANTE, em Juízo ou fora dele.





CLÁUSULA 8ª - OUTRAS OBRIGAÇÕES

8.1. A unidade autônoma em causa e as partes comuns correlatas serão executadas com fiel observância às plantas aprovadas, especificações e memorial descritivo que integram o apontado Memorial de Incorporação, podendo a OUTORGANTE, no entanto, por motivos de natureza técnica ou, ainda, por determinação do Poder Público ou das empresas concessionárias de serviços públicos, proceder a modificações no projeto aprovado, reembolsando-se frente ao(à,s) OUTORGADO(A,S) dos custos derivados de tais modificações, na razão do coeficiente de proporcionalidade da respectiva unidade autônoma na construção (Coluna 31 do Quadro II da NBR-12.721 da ABNT, arquivada no citado Memorial de Incorporação), acrescidos da taxa de administração de 20% (vinte por cento).

8.2. Não repercutirá, jurídica, econômica ou financeiramente, eventual diferença constatada de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, com relação às áreas da unidade autônoma objeto deste negócio jurídico.

8.3. No preço da unidade em tela não estão compreendidos os custos para fornecimento e instalação de: lustres, passadeiras, filtros, fogão, aquecedores, "boilers", armários embutidos, armários de banheiros, espelhos, divisórias, aparelhos de iluminação nas unidades autônomas, dutos, chuveiros elétricos, telefone interno, móveis, medidores de gás, as despesas com obras necessárias, inclusive de obras impostas pelo poder público para a concessão do Habite-se, mesmo que executadas por terceiros, para execução das ligações definitivas de luz, rede de água, rede de telefone, rede de gás, rede de esgoto, águas pluviais, plantios de mudas de árvores, rebaixamento de meio fio e execução do "vault", equipamento de antena coletiva de rádio e televisão, automação do portão da garagem e, atendendo ao disposto no art. 51 e seu § único, da Lei nº 4.591/1964, ainda quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, inclusive imposto territorial, inclusão predial, averbação de construção e abertura de matrícula, além de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação e que, quando quitados pela OUTORGANTE, serão objeto de pagamento a parte, sendo certo que se qualquer de tais valores vierem a ser pagos antecipadamente pela OUTORGANTE, os valores a serem reembolsados serão acrescidos de correção monetária pela variação do INCC/FGV e de juros de 1% (um por cento) ao mês, ficando ajustado que os valores das ligações definitivas são impossíveis de serem pré-determinados, pois dependem dos valores a serem fixados, caso a caso, pelas concessionárias de serviços públicos, e que serão cobrados do(a,s) OUTORGADO(A,S) no montante em que forem despendidos. Todo e qualquer valor porventura despendido pela OUTORGANTE e não consignado no custo da obra, deverá ser pago através de uma ou mais parcelas, quando solicitado pela OUTORGANTE, sempre anteriormente à entrega das chaves da unidade e sempre acrescidos da correção e dos juros anteriormente referidos e acrescidos de sua taxa de administração de 20% (vinte por cento) sobre os serviços realizados.

8.3.1. Além dos enunciados no item anterior, também não se acham incluídos no preço avençado os custos dos materiais e serviços não expressamente previstos no orçamento inserido no Memorial de Incorporação, quais sejam, dentre outros: a) taxas, emolumentos, orçamentos de concessionárias ou empresas de serviços públicos, despachante, serviços de credenciados, ligações, enfim, quaisquer pagamentos para obtenção, aprovação, cadastramento e instalação de serviços definitivos de energia elétrica, abastecimento de água, rede de esgotos sanitários e pluviais, gás, telefonia, combate a incêndio e outros que venham a ser necessários ao perfeito funcionamento da edificação; b) vault, câmara subterrânea, transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica; c) Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) e/ou outros dispositivos



que venham a ser exigidos pela concessionária(s) de serviços de água e esgoto e pelo(s) órgão(s) licenciador(es) competente(s), ou outros órgãos de meio ambiente; d) custas e emolumentos de registro e averbação da Convenção de Condomínio do Empreendimento; e) gastos com a Assembléia de Instalação do Condomínio; f) gastos iniciais com porteiros, vigias, seguranças, manutenção e limpeza.

8.3.2. Os custos a que alude o item anterior serão também objeto do rateio e do reembolso previstos na parte final do item 8.3, a eles se acrescentando, assim como aos custos indicados no mesmo item, a taxa de administração da OUTORGANTE, no valor correspondente a 20% (vinte por cento), tudo devidamente atualizado positivamente na forma e nas condições constantes do presente instrumento, desde os seus desembolsos e até a data dos respectivos pagamentos.

8.3.3. Os defeitos verificados em qualquer dos itens e serviços previstos nos itens acima deverão ser reparados ou sanados, conforme o caso, pelos respectivos fabricantes, fornecedores, revendedores ou prestadores, tendo os mesmos os prazos e condições das garantias originais dadas pelos mesmos.

CLÁUSULA 9ª - DISPOSIÇÕES GERAIS


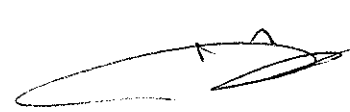

9.1. O(A,s) OUTORGADO(A,S) não poderá(ão) interferir diretamente no andamento normal das obras, seja mantendo entendimento com os operários, seja permanecendo no local das obras sem autorização prévia do engenheiro responsável, devendo as eventuais reclamações ou sugestões serem apresentadas, por escrito, diretamente ao escritório da OUTORGANTE.

9.2. É também vedada a entrada na obra de operários ou materiais estranhos à OUTORGANTE, até a efetiva entrega da unidade autônoma.

9.3. A fim de serem evitados acidentes ou atrasos no trabalho ou prejuízo na produtividade dos que trabalham na obra, fica desde já vedado ao(à,s) OUTORGADO(A,S) a entrada e permanência na obra sem autorização expressa da OUTORGANTE.

9.4. Sem qualquer prejuízo ao disposto na Cláusula 11ª, fica desde já assegurado à OUTORGANTE o direito de contratar financiamento para o custeio da Construção do empreendimento, com garantia hipotecária ou outra que venha a ser exigida pela instituição financiadora.

9.5. Assim, declara(m) o(a,s) OUTORGADO(A,S) expressamente concordar desde já com que a OUTORGANTE contrate o empréstimo destinado à construção do condomínio, bem como com a constituição de hipoteca do terreno e das acessões e benfeitorias que a ele acederão, incluindo a fração e as futuras benfeitorias que comporão a unidade autônoma objeto desta promessa. O(A) OUTORGADO(A,S) obriga(m)-se a firmar os documentos que vierem a lhe ser apresentados pela OUTORGANTE, a fim de que a mesma possa atender eventuais exigências do agente financeiro, especialmente no que diz respeito à ciência do mesmo sobre a garantia oferecida, à cessão de créditos, ou à obrigação de efetuar pagamentos diretos à instituição financeira, por conta do preço ajustado neste compromisso, ficando esclarecido, quanto à essa última obrigação, que esses pagamentos não poderão ser superiores àqueles ajustados com a OUTORGANTE, a menos que resultantes de uma negociação direta entre o(a,s) OUTORGADO(A,S) e o agente financeiro. Compromete-se a OUTORGANTE, por seu turno, a exibir o cancelamento do registro da aludida garantia no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após (i) a averbação do "habite-se"; ou (ii) do pagamento integral do preço e das demais obrigações previstas neste instrumento pelo(a,s) OUTORGADO(A,S), valendo como determinante do início daquele prazo, dentre os eventos acima, o que por último se verificar.



9.6. Os atos acima serão precedidos de aviso, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, onde ficarão consignados o dia, a hora e o local que darão lugar aos mesmos. O não atendimento, pelo(a,s) OUTORGADO(A,S), ensejará o vencimento antecipado de toda a dívida, sem prejuízo da possibilidade da OUTORGANTE praticá-los através da procuração prevista na Cláusula 11ª deste instrumento.

9.7. A OUTORGANTE, apesar do preceito contido no item 8.1, independentemente de qualquer consulta ao(a,s) OUTORGADO(A,S), e sem que lhe(s) caiba qualquer direito a indenizações, a seu juízo técnico exclusivo, poderá efetuar modificações nos projetos, especificações e nas partes comuns do edifício, bem como substituir quaisquer materiais ou peças constantes das especificações do Memorial de Incorporação por outros de características semelhantes, podendo, inclusive efetuar modificações no próprio Memorial de Incorporação, ficando ajustado que as demonstrações colocadas nas maquetes e folhetos de propaganda não configuram a forma externa definitiva do edifício, sendo criação artística de seus executores realizadas por eles livremente, tão somente com base no projeto elaborado, razão pela qual uma vez pronto o edifício poderão existir diferenças entre as representações gráficas e a realidade de todo o empreendimento.


9.8. Todas as comunicações e cobranças da OUTORGANTE, inclusive para fins de constituição em mora, serão dirigidas ao(s) endereço(s) do(a,s) OUTORGADO(A,S), por ele(a,s) declinado(s) no Campo II do Quadro-Resumo.

9.9. Qualquer modificação de endereço residencial e/ou comercial deverá ser informada pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) à OUTORGANTE, por escrito e mediante protocolo, sob pena de as comunicações ou quaisquer atos de cientificação, notificação ou intimação, judiciais ou extrajudiciais, para quaisquer fins de direito, inclusive, mas não somente, para constituição em mora do(a,s) OUTORGADO(A,S), que vierem a ser encaminhadas ao local indicado no Campo II do Quadro-Resumo serem consideradas válidas e eficazes.

9.10. O(A,S) OUTORGADO(A,S) nominado(a,s) e qualificado(a,s) no Campo II do Quadro-Resumo, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receber cobranças, comunicações, notificações e/ou intimações, judiciais e/ou extrajudiciais, assim como citações e/ou intimações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a notificação, intimação ou citação, na pessoa de qualquer um deles, será ela considerada válida para todos(as) os(as) OUTORGADOS(AS). Em se tratando de procedimento judicial, considerar-se-á a citação de um como válida para todos, estando completo o denominado quadro citatório.

9.10.1. A outorga do(s) mandato(s) objeto do item acima se afigura como condição precípua do presente negócio jurídico e, por isso, irrevogável, sob pena da caracterização de infração grave ao presente instrumento e que autoriza seja o mesmo considerado rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou interpelação prévia, sem prejuízo das perdas e danos sofridas pela OUTORGANTE, conforme previsão do art. 683 do Código Civil brasileiro.

9.11. Nos casos em que o presente negócio venha a ser desfeito, por distrato amigável ou por rescisão, após a imissão na posse da unidade autônoma descrita no Campo III do Quadro-Resumo, eventuais benfeitorias ou modificações que tiverem sido feitas no imóvel pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) e que não possam vir a ser por este(a,s) levantados quando da restituição da posse do bem à OUTORGANTE, considerar-se-ão incorporadas ao bem, sem que com isso seja resguardado a(o,s) OUTORGADO(A,S) direito de retenção da unidade.



9.11.1. O(A,S) OUTORGADO(A,S) renunciam, desde logo e conscientemente, ao direito de requerer indenização por quaisquer benfeitorias que implementem no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, no caso de encerramento, amigável ou por rescisão, do presente contrato.

CLÁUSULA 10ª - DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. O(A,s) OUTORGADO(A,S) somente poderá(ão) ceder ou transferir seus direitos e obrigações oriundos desta avença, ou prometer fazê-lo, se estiver(em) em dia com todas as suas obrigações de pagamento.

10.1.1. Em qualquer hipótese, a cessão, promessa de cessão ou outra modalidade de transferência de direitos aquisitivos, só poderá ser realizada com o prévio e expresso consentimento da OUTORGANTE, que não negará sua anuência se o cessionário ou promitente cessionário for comprovadamente idôneo e se for paga a ela OUTORGANTE a taxa de 3% (três por cento) sobre o valor original deste contrato previsto no Campo VIII do Quadro-Resumo, para cobertura das despesas de expediente, ficando assegurado à OUTORGANTE o direito de preferência para aquisição dos direitos cedidos.

10.2. Passa à responsabilidade do(a,s) OUTORGADO(A,S), a partir desta data, o pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas, foros e contribuições que incidem ou venham a incidir sobre o terreno em apreço e acessões que se lhe acrescerem, na proporção de sua fração ideal do terreno.

10.2.1. Nos casos em que o(a,s) OUTORGADO(A,S) deixe(m) de ser imitido(a,s) na posse do imóvel descrito no Campo III do Quadro-Resumo em decorrência de sua inadimplência para com algum dos deveres estatuídos neste contrato, ficará(ão) e permanecerá(ão) este(a,s) obrigado(a,s) ao pagamento de todos os impostos que incidam sobre o bem, tal como o IPTU, assim como as quotas condominiais ao imóvel pertinentes, vez que a unidade permanecerá na posse da OUTORGANTE exclusivamente para fins de direito de retenção e que o desembolso, por parte desta, de valores para custear tais rubricas caracterizará para OUTORGANTE prejuízo decorrente de culpa exclusiva do(a,s) OUTORGADO(A,S) e que devem por este(a,s) ser suportados, à luz dos artigos 186 e 927 do Código Civil brasileiro.

10.3. O(A,s) OUTORGADO(A,S) declara(m) expressamente haver lido e conhecer a minuta provisória da futura Convenção de Condomínio, junto aos demais documentos que ora rubricam e/ou lhe(s) são entregues, com cujos termos se declara(m) de pleno acordo, autorizando expressamente a OUTORGANTE a adaptarem-na, assim como o memorial de incorporação e os documentos que o compõem, às alterações que vierem a ser introduzidas no projeto arquitetônico da edificação.

10.4. A tolerância, por qualquer dos contratantes, quanto à cobrança das multas ou à imposição das demais penalidades decorrentes da mora ou do descumprimento de qualquer das obrigações inseridas no presente contrato, e, ainda, o não exercício dos direitos e faculdades que decorrerem à parte adimplente, não acarretarão no cancelamento de iguais cominações e faculdades, que poderão ser aplicadas ou exercidas perante a parte faltosa a qualquer tempo, caso permaneça ou se repita a infração eventualmente tolerada ou seja praticada outra diversa, bem como não induzirão a novação, precedente ou alteração do pacto, sendo considerados como atos de mera liberalidade.

10.5. Na hipótese do(a,s) OUTORGADO (A,S) pretender(em), por qualquer motivo, controverter qualquer obrigação contratual aqui livremente ajustada, na exata forma do previsto no art. 50 e seus



parágrafos da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, deverá(ão) discriminar o valor controvertido, continuando a pagar regularmente o valor incontroverso, além de se obrigar(em) a depositar o valor controvertido, com as remunerações e atualizações contratadas, em instituição financeira a ser indicada pela OUTORGANTE.

10.6. Todas as despesas decorrentes do presente instrumento e as necessárias à escritura definitiva correrão por conta exclusiva do(a,s) OUTORGADO(A,S), inclusive certidões negativas dos distribuidores, quitações fiscais, imposto de transmissão, laudêmio, registros, bem como qualquer tributo que venha a ser criado, incidindo diretamente sobre o imóvel e a operação, ainda que de responsabilidade legal da OUTORGANTE.

10.7. Uma vez decorridos 180 (cento e oitenta) dias após a liquidação das obrigações de pagamento assumidas pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) neste instrumento ou em outros que dele derivarem, e desde que tenha sido expedido o "habite-se" da edificação então a, no mínimo, 90 (noventa) dias, a OUTORGANTE se obriga a outorgar, em favor do(a,s) OUTORGADO(A,S), ou de seus eventuais e legítimos cessionários, a escritura definitiva de compra e venda da unidade imobiliária autônoma objeto deste contrato sob pena de adjudicação compulsória, desde que avisada com uma antecedência de 60 (sessenta) dias e desde que o preço tenha sido quitado. Caberá ao(à,s) OUTORGADO(A,S) providenciar a celebração da aludida escritura definitiva no prazo máximo de 3 (três) meses após o decurso dos aludidos 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de ficar(em) ele(a,s), OUTORGADO(A,S), obrigado(a,s) a pagar à OUTORGANTE uma taxa de 1% (um por cento) do preço total aqui avençado, atualizado monetariamente desde hoje e até a data da escritura de acordo com a variação do índice mencionado no item 4.2, como ressarcimento dos encargos administrativos que a OUTORGANTE estará sofrendo com a permanência do imóvel em seus assentamentos contábeis.

10.7.1. Obriga(m)-se ainda o(a,s) OUTORGADO(A,S) a fazer a alteração da titularidade junto às autoridades competentes, especialmente perante a Prefeitura do município onde se localiza o imóvel, sendo certo que na hipótese de vir a ser a OUTORGANTE executada por conta da inércia do(a,s) OUTORGADO(A,S) responderá(ao) ele(a,s) por todas as perdas e danos que de tal fato advier, inclusive aqueles com a defesa da OUTORGANTE em Juízo ou fora dele.

10.8. Eventuais diferenças de metragens do terreno em que se assentará o empreendimento, para mais ou para menos, relativamente às medidas hoje constantes da respectiva matrícula aberta no Registro de Imóveis, não poderão ser objeto de reclamação ou compensação de parte a parte.

10.9. Fica desde já, concedido à OUTORGANTE o direito de manter afixados no condomínio, placas de venda, bem como de manter plantonistas e corretores nos locais por elas escolhidos, até a venda da última unidade no edifício, não podendo ser a qualquer título, embaraçada ou impedida a entrada no mesmo, de pessoas interessadas na sua aquisição.

10.10. A OUTORGANTE, os seus sócios e a construtora contratada, ficam autorizadas, sem ônus para os mesmos, a manterem, em partes comuns do Edifício a serem por elas identificadas, placas com seus nomes e marcas, condizentes com o nível de qualidade do empreendimento, pelo prazo de até 20 (vinte) anos após a entrega do empreendimento. A faculdade aqui concedida sobreviverá a eventual alteração da Convenção de Condomínio, caso o citado documento deixe de mencioná-la expressamente.

10.11. Fica autorizada pelo(a,s) OUTORGADO(A,S) a instalação e manutenção de totem estilizado ou outro sinal indicativo do nome, marca e atividade empresarial da OUTORGANTE, suas sócias ou



da construtora contratada, na cobertura do EDIFÍCIO e/ou em áreas externas ou internas do mesmo, por um período mínimo de 05 (cinco) anos, após a entrega do empreendimento, sendo certo que as despesas com instalação, manutenção, reparos, responsabilidade perante terceiros, energia e remoção, serão de responsabilidade exclusiva da OUTORGANTE.

10.12. O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, dele não podendo as partes se arrepender, desde já operando seus plenos efeitos entre elas partes contratantes, seus herdeiros ou sucessores, independentemente de qualquer ratificação ou outra manifestação de vontade.

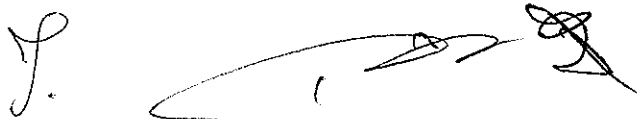
10.13. O vencimento e a exigibilidade, pela OUTORGANTE, das obrigações previstas neste instrumento, inclusive das prestações indicadas no Campo IX do Quadro Resumo, não estão vinculados e nem dependem da conclusão da construção e entrega das chaves da unidade autônoma ora compromissada, não resultando a eventual demora em tal conclusão, portanto, em adiamento ou prorrogação daquele vencimento, incidindo, em caso tal, tão somente, as penalidades ajustadas neste instrumento.

10.14. É condição indispensável para que o(a,s) OUTORGADO(A,S) seja(m) imitado(a,s) na posse efetiva do imóvel, que ele(a,s) esteja(m) em dia com suas obrigações de pagamento junto à OUTORGANTE.

10.15. Durante o prazo de vigência deste contrato, a OUTORGANTE, acaso esta assim o deseje e seja possível, mas sem que esteja a tanto obrigada, poderá manter, em favor do(a,s) OUTORGADO(A,S), junto a seguradora de primeira linha, um seguro de vida em grupo, garantindo a seu(s) beneficiário legal(is), em caso de sua(s) morte(s), a quitação da parte do saldo do preço do imóvel a cujo pagamento estiver obrigado o(a,s) OUTORGADO(A,S) falecido(a,s), sendo que o pagamento do prêmio desse seguro correrá por conta dele(a,s) OUTORGADO(A,S), e será feito juntamente com os outros valores que este(a,s) tiver(em) a pagar à OUTORGANTE, para o que, desde já, ele(a,s) expressa(m) a sua autorização. Caso a OUTORGANTE não inclua o(a,s) OUTORGADO(A,S) em cobertura securitária nos moldes desse item, poderá(ao) este(s), também sem estar(em) obrigado(a,s) e caso atenda(m) às condições a tanto exigíveis, contratar seguro individual destinado à mesma finalidade de liquidação de eventual saldo devedor junto à OUTORGANTE, que figurará como beneficiária.

10.16. Na forma do artigo 286 e seguintes do Código Civil, Lei nº 10.406/2002, o(a,s) OUTORGADO(A,S) autoriza(m) expressamente a OUTORGANTE, a qualquer tempo, a transferir a terceiros seus direitos, obrigações e créditos decorrentes do presente instrumento, total ou parcialmente, em razão da concessão de financiamento ou de outra forma de captação de recursos para a construção da edificação ou, ainda, da adoção de procedimentos para a antecipação de resultados na realização do empreendimento, seja cedendo-os a companhias securitizadoras e/ou instituições financeiras, ou não, que operem em securitização, juntamente com as garantias que lhes sejam acessórias e/ou constituindo as garantias necessárias (hipoteca, alienação fiduciária ou outra) para a efetivação da cessão, relativamente ao pagamento do saldo do preço então vincendo, seja assinando os respectivos contratos, juntamente com o(a,s) OUTORGADO(A,S) que, como condição deste compromisso, a tanto se obriga(m) uma vez convocado(a,s) pela OUTORGANTE ou pela instituição.

10.17. Em caso de eventuais diferenças entre o que se acha pactuado neste contrato e o que consta ou futuramente venha a constar do material de publicidade do empreendimento, divulgado ao público, ou de documentos que tenham sido entregues ao(a,s) OUTORGADO(A,S) durante o período de tratativas da comercialização do imóvel em causa, prevalecerá o ajustado no presente instrumento, para todos os



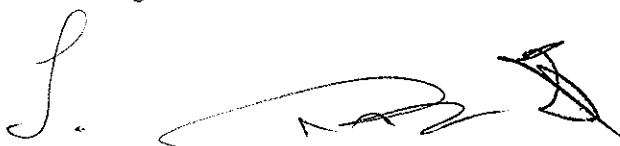
fins e efeitos de direito, nada podendo ser invocado, portanto, de parte a parte, com base naqueles outros elementos. Declara(m), o(a,s) OUTORGADO(A,S), que lhe(s) foi devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais são “ilustrações artísticas” ou “sugestões de decoração” e que a entrega do imóvel será nas condições constantes do Memorial e especificações do edifício.

10.18. Consoante expressamente consta do já citado Memorial de Incorporação do empreendimento, ficou fixado em 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do seu registro, o prazo de carência para a efetivação da incorporação, dentro do qual, caso no aludido prazo não sejam comercializadas as unidades autônomas que correspondam ao percentual no mínimo ali previsto, poderão as incorporadoras desistir do empreendimento.

10.19. Ocorrendo a hipótese de desistência acima prevista, a OUTORGANTE restituirá ao(a,s) OUTORGADO(A,S) e demais adquirentes de unidades autônomas as importâncias por ele(a,s) pagas, acrescidas dos valores que se teriam adicionado a essas quantias se elas tivessem sido depositadas em caderneta de poupança comum de pessoa física.

CLÁUSULA 11ª - DO MANDATO

11.1. O(A,s) OUTORGADO(A,S), como condição deste contrato e, portanto, em caráter irrevogável, constitui(em) e nomeia(m) a OUTORGANTE sua bastante procuradora, conferindo-lhe poderes específicos para, em conjunto ou separadamente: a) na forma do inciso VII do artigo 1º da Lei Federal nº 4.864/1965 e do parágrafo 5º do artigo 63 da Lei Federal nº 4.591/1964, em caso da efetivação do leilão previsto no item 6.5, prometer e efetivar a cessão dos direitos aquisitivos do(a,s) OUTORGADO(A,S), podendo fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, outorgar as competentes escrituras e contratos, seus aditamentos, retificações e ratificações, receber e dar quitação, transmitir posse, direito e ação, rescindir este contrato, caso exerça o direito de preferência para adjudicação, ficando, enfim, investida de todos os poderes enumerados no aludido parágrafo 5º do artigo 63 da Lei Federal nº 4.591/64; b) anuir com a doação de áreas do imóvel ao município ou a empresas concessionárias de serviços públicos para a instalação de equipamentos necessários ou úteis, bem assim para a constituição de servidões, a título oneroso ou gratuito, em favor dessas mesmas concessionárias; c) praticar todos os atos que se façam necessários para proceder a modificações no projeto arquitetônico do empreendimento, em caso de ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item 8.1 do presente, bem como para promover as alterações daí decorrentes junto ao registro de imóveis, inclusive com as adaptações à minuta da Convenção de Condomínio e ao Memorial de Incorporação; d) assinar a Convenção de Condomínio do empreendimento e alterá-la em função das modificações que nela forem eventualmente introduzidas, inclusive se decorrentes de mudanças no projeto de construção; e) representar o(a,s) OUTORGADO(A,S) na Assembléia Geral de Instalação do Condomínio de Utilização do empreendimento, se ele(a,s) não comparecer(em) pessoalmente, podendo a mandatária votar sobre todas as matérias que forem levadas à apreciação da Assembléia; f) negociar e firmar com a Administradora os contratos e acordos destinados ao exercício da Administração do Condomínio, bem como suas eventuais retificações, ratificações e aditamentos; g) solicitar em nome do(a,s) OUTORGADO(A,S) a colocação dos relógios medidores necessários à efetivação das ligações definitivas das instalações da unidade autônoma às redes das concessionárias de serviço públicos; h) representar o(a,s) OUTORGADO(A,S) junto a qualquer agente financiador, assinar, aditar, re-ratificar, alterar o contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, para produção no empreendimento, podendo ajustar cláusulas e correções, prazos, taxas de financiamento e quaisquer outros encargos daí decorrentes, oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais do terreno,



benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo, ainda, representar o(a,s) OUTORGADO(A,S), para registro da hipoteca, perante o cartório de registro de imóveis competente, cartório de notas e quaisquer outras repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias e fundações; i) representar o(a,s) OUTORGANTE(A,S) perante cartório de notas e cartório de registros públicos para os fins de transformar o presente contrato em escritura de promessa de compra e venda. A OUTORGANTE poderá substabelecer qualquer dos poderes de procuração que ora lhe são conferidos.

CLÁUSULA 12ª - FORO

12.1. Fica eleito pelos contratantes, para que sejam dirimidas todas as eventuais dúvidas ou demandas decorrentes deste instrumento ou dos demais atos ou fatos dele derivados, o Foro da Comarca onde se localiza o imóvel, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando, assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente em (02) duas vias de igual conteúdo e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas ao final também firmadas, que a tudo assistiram, leram e ouviram.

Rio de Janeiro de Abril de 2011.

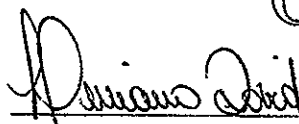


OUTORGADO(A,S)

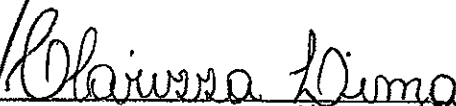


OUTORGANTE

Testemunhas:



NOME: Luciana David
CPF: 12663870-9 IFP-RJ
091.572.407-36



NOME: Cláudia Lima Alves
CPF: 132.453.214-32