

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

QUADRO RESUMO

QUADRO I – Identificação das Partes

I.1 - PROMITENTE VENDEDORA

NATIN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta Capital na Av. Moema, 300, 12º andar, cj. 121, sala 03, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.853.737/0001-52, NIRE 35.229.605.914, com seu Contrato Social consolidado pela 2ª Alteração datada de 22 de junho de 2020, registrado na JUCESP sob nº 274.622/20-8 em 28/07/2020 representada neste ato na forma da cláusula quarta, parágrafo 2º do contrato consolidado acima mencionado, por seu representante legal ao final assinado;

I.2 - PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES)

QUADRO II – Imóvel objeto do presente

II.1 - UNIDADE AUTÔNOMA COMPROMISSADA

APARTAMENTO Nº , situado no º andar, terá a área privativa total coberta de m² (incluindo o hall social e as áreas técnicas de m², garagem de m² correspondente às vagas nºs , situadas no º subsolo, operadas com auxílio de manobristas e depósito de m² correspondente ao depósito nº , localizado no º subsolo), área privativa descoberta de m², área comum coberta de m², área comum descoberta de m², perfazendo a área total coberta e descoberta de m², cabendo-lhe a fração ideal de % no terreno, equivalente a m².

II.2 - REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

R.4/Matricula nº 151.681, em 26/08/2021, do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

QUADRO III – Do preço do Imóvel, Condições e Forma de Pagamento

III.1 - PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL

R\$

III.2 - VALOR DA ENTRADA

R\$, correspondente à % do preço total do imóvel.

a) Pagamento do Ato

R\$

b) Parcelamento do Saldo da Entrada

III.3 – SALDO DO PREÇO DO IMÓVEL

R\$ sem juros e R\$ com juros.

III.4 – FORMA DO PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO

QUADRO IV – Da Comissão de Corretagem e Forma de Pagamento

IV.1 - VALOR TOTAL DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

R\$

IV.2 – DO DESCONTO DA COMISSÃO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL

O(A-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) declara(m) expressamente que desde o início das tratativas para aquisição do imóvel objeto da presente, foi(ram) informado(a-s) e devidamente esclarecido(a-s) que o preço total da transação era composto do valor do imóvel e do valor da comissão pela intermediação da venda, assim como que o valor da comissão, seria, como foi, descontado do preço total do negócio como lhe(s) informado desde o primeiro momento, sendo certo que referida comissão é paga por ele(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) diretamente aos corretores e/ou imobiliárias relacionadas no item IV.4 abaixo, nos valores ali discriminados, os quais fornecerão os comprovantes de pagamentos emitidos contra o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES).

IV.3 - RESPONSÁVEL(IS) PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO

IV.4 - BENEFICIÁRIO(A-S) E VALORES DA COMISSÃO DE CADA UM E DATA PAGAMENTO

QUADRO V – Da Atualização Monetária do saldo do preço, dos Índices de Atualização e da Periodicidade de atualização.

V.1 – Durante a Construção

ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA – INCC

PERÍODO DE INCIDÊNCIA – da assinatura do presente até outubro de 2025.

V.2 - Após “Habite-se”

ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA – IGP-M/FGV

PERÍODO DE INCIDÊNCIA – a partir de novembro/2025 até final quitação.

V.3 - DATA PREVISTA DO “HABITE-SE” – 31/10/2025

V.4 - PERIODICIDADE DE APLICAÇÃO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - MENSAL

V.5 - PERIODICIDADE DA COBRANÇA DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA – ANUAL COM COBRANÇA DE RESÍDUO SOBRE AS PARCELAS PAGAS SEM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA NO PERÍODO ANTERIOR.

V.6 - Fica esclarecido e estabelecido entre as partes que as datas fixadas para a substituição do índice do INCC para o IGP-M, previstas nos itens V.1 e V.2 acima, foram adotadas considerando a data prevista para conclusão das obras e expedição do “Habite-se”, ou seja 31/10/2025. Diante disso, havendo alteração da data de expedição do “Habite-se”, a data fixada para mudança do índice de correção monetária sobre as prestações do saldo do preço, será adiantada ou atrasada para o primeiro dia do mês posterior ao de expedição do “Habite-se”, valendo sempre, para tal mudança a data da efetiva expedição do “Habite-se”.

QUADRO VI – Da Taxa de Juros e Sistema de Amortização

VI.1 - Taxas Efetivas: Mensal 0,9488% Anual 12,00%

VI.2 - Sistema de Amortização Price

VI.3 - Fica esclarecido e estabelecido entre as partes que a data fixada para o início da incidência de juros sobre as prestações do saldo do preço, foi adotada considerando a data prevista para conclusão das obras e expedição do “Habite-se”, ou seja 31/10/2025. Diante disso, havendo alteração da data de expedição do “Habite-se”, a data fixada para o início da incidência de juros sobre as prestações do saldo do preço, será adiantada ou atrasada para o primeiro dia do mês posterior ao de expedição do “Habite-se”, valendo sempre, para tal mudança a data da efetiva expedição do “Habite-se”.

QUADRO VII – DIREITO DE ARREPENDIMENTO

Nos termos do artigo 49, da Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990 – Código de Defesa do Consumidor, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) que tenha(m) assinado promessa de venda e compra em estande de vendas ou fora da sede da PROMITENTE VENDEDORA, poderá(ão), NO PRAZO IMPRORROGÁVEL DE 07 (SETE) DIAS CORRIDOS A CONTAR DA DATA DA ASSINATURA DO COMPROMISSO, exercer o direito de arrependimento, recebendo em devolução todos os valores pagos, inclusive a título de comissão, mediante assinatura de distrato.

QUADRO VIII – DO DISTRATO CONTRATUAL E SUAS CONSEQUÊNCIAS

VIII.1 - POR INADIMPLEMENTO OU INICIATIVA DO(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES)
Nos termos do art. 67-A da Lei 4591/64, em caso de desfazimento da presente promessa de venda e compra, por distrato ou resolução por inadimplemento de obrigação por parte do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), este(a-s) fará(ão) jus à restituição das quantias que houver(em) pago diretamente à PROMITENTE VENDEDORA, atualizadas monetariamente pelo

índice utilizado para atualização das prestações do saldo devedor do preço, deduzindo-se desse valor, cumulativamente:

A) – a integralidade da comissão de corretagem, se paga pela PROMITENTE VENDEDORA;

B) – uma multa penal equivalente à 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago, devidamente atualizado pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor do preço do imóvel. A restituição do valor, independentemente da data da efetiva resolução da venda, somente será efetuada 30 (trinta) dias após a expedição do “Habite-se”;

C) – caso o imóvel já tenha sido disponibilizado pela PROMITENTE VENDEDORA ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), além das penalidades acima, será deduzido do valor a restituir: a) o montante equivalente à 0,5% (meio por cento) sobre o valor do contrato, devidamente atualizado pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor do preço do imóvel, calculado “pro rata die”, pela fruição do imóvel; b) os impostos e despesas incidentes sobre o imóvel, incluindo despesas de condomínio e outras que possam ser criadas, proporcionais a todo o período em que teve o imóvel para si disponibilizado.

D) – O montante apurado pela aplicação das deduções acima, poderá ser descontado do crédito do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), ficando a compensação limitada aos valores efetivamente pagos pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), exceto em relação às quantias relativas à fruição e encargos incidentes sobre o imóvel, que poderão sobejar o crédito e, nesse caso, passarão automaticamente, a ter força de título executivo.

E) – Caso ocorra a revenda do imóvel antes de transcorrido o prazo prevista na alínea “B” acima, a restituição será feita em até 30 (trinta) dias da data da revenda.

F) – O valor remanescente a ser restituído ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) será atualizado pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor do preço do imóvel.

G) - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) que der(em) causa ao desfazimento do contrato, caso encontre(m) um comprador substituto com capacidade financeira e econômica e que tenha seu cadastro aprovado pela PROMITENTE VENDEDORA, não responderá pela multa penal prevista na alínea “B” acima e terá redução de 1% (um por cento) sobre a taxa de transferência, contratualmente prevista, na hipótese de cessão de direitos e obrigações.

H) Fica perfeitamente esclarecido que o valor pago a título de comissão, não será motivo de devolução ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) em nenhuma hipótese.

VIII.2 - POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA

A) - Nos termos do art. 43-A da Lei 4591/64, a entrega do imóvel até 29/04/2026, ou seja, 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

B) - Caso a entrega do imóvel ultrapasse o prazo acima estabelecido poderá(o-a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) promover(em) a resolução do contrato, recebendo em devolução a integralidade de todos os valores pagos, atualizados monetariamente pelo índice utilizado para atualização do saldo do preço do imóvel e mais uma multa penal contratual, pela inexecução de obrigação, correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor total a ser restituído, a ser pago em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução.

C) - Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto na alínea A do inciso VIII.2 acima, e não ser do interesse do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) a resolução do contrato, será devida ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), por ocasião da entrega do imóvel, multa moratória de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à PROMITENTE VENDEDORA para cada mês de atraso, "pro rata die", atualizado monetariamente pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo do preço do imóvel.

D) - Atingido o prazo limite de tolerância sem a entrega do imóvel o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), poderá(ão), NO PRAZO IMPRORROGÁVEL DE 30 (TRINTA) DIAS, escolher entre a resolução do contrato por culpa da PROMITENTE VENDEDORA, conforme previsto na alínea "B" acima ou aguardar a conclusão da obra conforme previsto na alínea "C" acima.

E) - A multa moratória por atraso, prevista na alínea "C" acima, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida na alínea "B", igualmente acima.

Declaro(amos) que li(emos) e entendi(emos) todas as consequências decorrentes da Rescisão do presente contrato previstas neste Quadro VIII e suas alíneas.

Assinatura do(a-s) Promitente(s) Comprador(a-es) _____

QUADRO IX – PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA E TRANSMISSÃO DA POSSE

IX.1 - DATA LIMITE PARA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE - 31/10/2025

IX.2 - DATA LIMITE DE TOLERÂNCIA PARA ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, SEM ÔNUS PARA A PROMITENTE VENDEDORA – 29/04/2026

IX.3 - DATA DA TRANSMISSÃO DA POSSE -

QUADRO X – DA PROCURAÇÃO

X.1 - O(A-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), em caráter irrevogável e irretratável, nomeia(m) e constitui(em) bastante procurador(a-es): _____, o(a-s) qual(ais) fica(m) investido(a-s) de poderes especiais para em nome dele(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), receber(em) intimações,

aviso, interpelações, notificações, inclusive citações iniciais, caso suceda a execução deste contrato.

Pelo presente instrumento e melhor forma de direito as partes, de um lado, como Outorgante Promitente Vendedora, a seguir denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDORA, devidamente qualificada no item I.1, do Quadro Resumo**, e de outro lado, como Outorgado(a-s) Promitente(s) Comprador(a-es), a seguir denominado(a-s) simplesmente **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), devidamente qualificado(a-s) no item I.2, do Quadro Resumo**, têm entre si, justo e contratado esta promessa de venda e compra, que se regerá mediante os termos, cláusulas e condições seguintes:

TÍTULO I - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1 - DO TERRENO E SUA TITULARIDADE - A PROMITENTE VENDEDORA a justo título é senhora e legítima possuidora do imóvel, consistente de UM TERRENO situado na Rua Natingui, esquina com a Rua Vupabussú, onde existia um prédio nº 1.503 no 45º Subdistrito, Pinheiros, com a seguinte descrição: As divisas iniciam-se no ponto 1, situado no alinhamento da Rua Natingui, distante 8,35m da esquina da Rua Vupabussú, segue confrontando com a Rua Natingui em direção à Praça Roquete Pinto em quatro segmentos até o ponto 5 com os seguintes dados: segue na distância de 3,62m até o ponto 2; deflete à direita, formando ângulo interno de 174°03'58" e segue na distância de 17,99m até o ponto 3; deflete à direita, formando ângulo interno de 177°57'43" e segue na distância de 15,03m até o ponto 4; deflete à direita, formando ângulo interno de 179°29'28" e segue na distância de 18,11m até o ponto 5; deflete à direita, formando ângulo interno de 90°19'37" e segue na distância de 50,41m confrontando com o imóvel nº 1.487 da Rua Natingui e com o imóvel da esquina da Avenida Pedroso de Moraes nº 1.619 com a Rua Ferreira de Araújo nº 186 até o ponto 6; deflete à direita, formando ângulo interno de 91°30'21" e segue na distância de 17,33m confrontando com o imóvel nº 202 da Rua Ferreira de Araújo e com parte do imóvel nº 212 da Rua Ferreira de Araújo até o ponto 7; deflete à esquerda, formando ângulo interno de 269°22'17" e segue na distância de 0,23m confrontando com o imóvel nº 212 da Rua Ferreira de Araújo até o ponto 8; deflete à direita, formando ângulo interno de 90°33'55" e segue na distância de 42,34m confrontando com o imóvel nº 212 da Rua Ferreira de Araújo, com o imóvel nº 218 da Rua Ferreira de Araújo e com o lote 1 da Rua Ferreira de Araújo até o ponto 9 situado na Rua Vupabussú; deflete à direita, formando ângulo interno de 92°22'17" e segue confrontando com a Rua Vupabussú em direção à Rua Natingui na distância de 42,52m até o ponto 10; deflete à direita, formando ângulo interno de 134°00'53" e segue em curva à direita (raio=8,10m e corda=11,58m) com o desenvolvimento de 12,90m até o ponto inicial 1, formando com o alinhamento inicial, ângulo interno de 140°19'30", encerrando a área de 3.121,02m².

1.2 - DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – Em cumprimento aos termos da Lei Federal nº 4.591/64, regulamentada pela legislação complementar, a PROMITENTE VENDEDORA arquivou junto ao 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a documentação relativa à incorporação imobiliária do empreendimento a ser erigido sobre o terreno acima descrito e caracterizado, que receberá o nº 1.519 da Rua Natingui e a denominação de **SAN PAOLO – ALTO DE PINHEIROS**, conforme registro nº R-4 da matrícula 151.681, 26 de agosto de 2021, detalhadamente explicitado no memorial de incorporação,

nas plantas, memoriais, quadros de áreas, Minuta da Futura Convenção de Condomínio e demais documentos pertinentes, assim resumidamente descrito:

1.2.1 – DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3º SUBSOLO – conterá parte das garagens coletivas de uso exclusivo do condomínio, com capacidade para abrigar 88 vagas para veículos automotores numeradas de 159 a 246, sendo 01 para uso de pessoas portadoras de necessidades especiais (nº 224), além de 05 vagas de motocicletas (nºs 09MT a 13MT); 16 depósitos de uso exclusivo numerados de 43 a 58; rampas de acesso ao hall dos depósitos; áreas de circulação e manobra de veículos; rampa de acesso de veículos ao 2º subsolo; poços de 04 (quatro) elevadores sociais e respectivos halls; rampas de acesso aos halls dos elevadores sociais; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; rampas de acesso aos halls dos elevadores de serviço e emergência. Conterá, ainda, antecâmara de acesso ao elevador de emergência com duto de pressurização; caixa de escada de acesso ao 2º subsolo com saída para o hall de emergência; e 02 (duas) caixas d'água inferiores e respectivo espaço para bombas.

2º SUBSOLO – conterá parte das garagens coletivas de uso exclusivo do condomínio, com capacidade para abrigar 83 vagas para veículos automotores numeradas de 76 a 158, sendo 01 para uso de pessoas portadoras de necessidades especiais (nº 136), além de 08 vagas de motocicletas (nºs 01MT a 08MT); 14 depósitos de uso exclusivo numerados de 29 a 42; rampas de acesso ao hall de depósitos; áreas de circulação e manobra de veículos; rampa de acesso de veículos para o 1º e o 3º subsolos; poços de 04 (quatro) elevadores sociais e seus respectivos halls; rampas de acesso ao hall dos elevadores sociais; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; rampas de acesso aos halls dos elevadores de serviço e emergência. Conterá, ainda, antecâmara de acesso ao elevador de emergência com duto de pressurização; caixa de escada de acesso ao 1º e 3º subsolos com saída para o hall de emergência; espaço para caixas d'água de reuso; e grelhas de ventilação permanentes para o 3º subsolo.

1º SUBSOLO – conterá parte das garagens coletivas de uso exclusivo do condomínio, com capacidade para abrigar 72 vagas para veículos automotores numeradas de 04 a 75, sendo 01 para uso de pessoas portadoras de necessidades especiais (nº 75); 04 para uso de visitantes (nºs 18, 49, 50 e 51), 28 depósitos de uso exclusivo numerados de 01 a 28; rampas de acesso ao hall de depósitos; áreas de circulação e manobra de veículos; rampa de acesso de veículos para o 2º subsolo e para o Térreo, com saída para a Rua Vupabussú; poços de 04 (quatro) elevadores sociais e seus respectivos halls; rampas de acesso ao hall dos elevadores sociais; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; rampas de acesso aos halls dos elevadores de serviço e emergência; bicicletário com capacidade para abrigar 59 bicicletas. Conterá, ainda, antecâmara de acesso ao elevador de emergência com duto de pressurização; caixa de escada de acesso ao térreo e 2º subsolo com saída para o hall de emergência; grelhas de ventilação para o 2º subsolo; sala de gerador de energia com saída de ar; sala D.G.; sala de quadros; sala de medição; e caixa de retardo de água pluviais.

TÉRREO – conterá acesso de pedestres ao edifício pela Rua Natingui; portaria com WC; escada de acesso ao prédio; elevador PNE; clausura; área permeável e jardim sobre laje; caixa transformadora; duto de descarga de ar; circulação social; 02 (duas) caixas de escada pressurizadas e elevador de emergência, para acesso aos apartamentos de finais 01 e 02; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; sala técnica; salão de jogos juvenil; circulação externa; depósito de

materiais do condomínio; lavabos feminino e masculino; sala de massagem; sala delivery; administração; sala de motoristas com WC; sala fitness; vestiário feminino de funcionários; vestiário masculino de funcionários; copa de funcionários; depósito de lixo seco; depósito de lixo úmido; rampa de entrada e saída de veículos pela Rua Vupabussú para acesso aos subsolos; escada de acesso aos subsolos; medidores de água e gás; portaria com WC; acesso de serviço; vagas descobertas para carga e descarga (nºs 01, 02 e 03); pet place. Conterá, ainda, lobby, hall social e 04 (quatro) elevadores de acesso aos apartamentos de finais 01 e 02; coworking; circulação externa; lounge; escada exclusiva de acesso ao mezanino; lavabo PNE; salão de festas com lavabos e copa; brinquedoteca com lavabo; playground coberto e descoberto; bombas e filtros da piscina e spa; exaustão da piscina; quadra de tênis com apoio coberto; e jardins.

MEZANINO – conterá 02 (duas) caixas de escada pressurizadas; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; sala de pressurização com antecâmara; poços de 02 (dois) elevadores sem parada final 01; lajes impermeabilizadas; área destinada às placas de aquecimento solar da piscina coberta; área de circulação; depósitos de equipamentos para as piscinas; escada de acesso exclusivo ao térreo; poços de 02 (dois) elevadores sem parada final 02; piscina coberta aquecida; spa; sauna seca; WC masculino PNE e WC feminino PNE; terraço descoberto; piscina descoberta não aquecida; piscina infantil; e jardim sobre laje.

2º PAVIMENTO (2º ANDAR) – conterá 02 (dois) apartamentos; poços de 04 (quatro) elevadores sociais e respectivos halls; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; 02 (duas) caixas de escadas pressurizadas; dutos de pressurização; 02 (dois) dutos de churrasqueira; áreas técnicas, uma correspondente aos apartamentos de final 2 e outra aos apartamentos de final 1; e jardim da área comum.

3º AO 28º PAVIMENTOS (3º AO 28º ANDARES) – conterão 02 (dois) apartamentos por andar; poços de 04 (quatro) elevadores sociais e respectivos halls; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; 02 (duas) caixas de escadas pressurizadas; dutos de pressurização; 02 (dois) dutos de churrasqueira; e áreas técnicas, uma correspondente aos apartamentos de final 2 e outra aos apartamentos de final 1.

29º PAVIMENTO (29º ANDAR) – conterá 01 (um) apartamento tipo final 01 e o 1º andar de 01 (um) apartamento duplex, poços de 04 (quatro) elevadores sociais e respectivos halls; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; 02 (duas) caixas de escadas pressurizadas; dutos de pressurização; 02 (dois) dutos de churrasqueira; e áreas técnicas, uma correspondente ao apartamento de final 2 e outra ao apartamento de final 1.

30º PAVIMENTO (30º ANDAR) – conterá 01 (um) apartamento tipo final 1 e o 2º andar de 01 (um) apartamento duplex final 2; poços de 04 (quatro) elevadores sociais, sendo 02 (dois) sem parada, e respectivos halls; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; casa de máquinas com escada de acesso à mesa de motores; 02 (duas) caixas de escadas pressurizadas; dutos de pressurização; 02 (dois) dutos de churrasqueira; e áreas técnicas, uma correspondente ao apartamento de final 2 e outra ao apartamento de final 1.

31º PAVIMENTO (31º ANDAR - DUPLEX) – conterá o 1º andar de 01 (um) apartamento duplex final 1; área técnica; poços de 02 (dois) elevadores sociais e respectivos halls; poços dos elevadores de serviço e emergência e respectivos halls; caixa de escadas pressurizadas; dutos de pressurização; 02 (dois) dutos de churrasqueira; e laje impermeabilizada.

32º PAVIMENTO (31º ANDAR - DUPLEX) – conterá o 2º andar de 01 (um) apartamento duplex final 1; poços de 02 (dois) elevadores sociais, sem parada; poços dos elevadores de serviço e emergência, com parada técnica; escadas de acesso à mesa de motores; vazio sem uso; 01 (uma) escada de emergência; 02 (dois) dutos de churrasqueira; e laje impermeabilizada.

33º PAVIMENTO - (ÁTICO) – conterá barrilete; poços de 02 (dois) elevadores sociais com parada técnica; escada de acesso à mesa de motores; casa de exaustão da churrasqueira; dutos de pressurização; dutos de churrasqueiras; caixa de escadas pressurizada; bomba de incêndio; central de aquecimento; e laje impermeabilizada

34º PAVIMENTO - (RESERVATÓRIO E COBERTURA) – conterá 02 (dois) reservatórios superiores de água; dutos de pressurização; duto da churrasqueira; e laje impermeabilizada.

1.3 - RESTRIÇÕES E ÔNUS - O terreno condominial, bem como as futuras benfeitorias não sofrem restrições de natureza alguma e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, débitos fiscais e de ações, declarando a PROMITENTE VENDEDORA, sob as penas da lei, que sobre os bens objeto desta inexistem feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais, até a presente data.

1.4 - DA UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DA PRESENTE - Dentre as unidades autônomas que compõem o SAN PAOLO – ALTO DE PINHEIROS de conformidade com a discriminação feita no Memorial de Incorporação anteriormente referido, figura a que é objeto desta promessa de venda e compra, que encontra-se descrita e caracterizada no **item II.1 do Quadro Resumo**.

TÍTULO II - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

2.1 - DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E BENFEITORIAS - Pelo presente instrumento e melhor forma de direito a PROMITENTE VENDEDORA promete vender ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), para entrega futura, a unidade e respectiva fração ideal de terreno, descritas **item II.1 do Quadro Resumo**, mediante os termos, cláusulas e condições pactuadas neste instrumento.

2.2 - DO PREÇO TOTAL

2.2.1 - O preço total para a presente promessa de venda e compra está estabelecido no **item III.1 do Quadro Resumo**.

2.2.2 - DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM – O valor da comissão de corretagem está explicitado no **item IV.1 do Quadro Resumo**.

2.2.2.1 – DO DESCONTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM DO PREÇO TOTAL DO IMÓVEL - A comissão de corretagem foi descontada do preço total da transação, conforme esclarecido no **item IV.2 do Quadro Resumo**.

2.2.3 - DO(A-S) RESPONSÁVEL(IS) PELO PAGAMENTO DA COMISSÃO - A responsabilidade pelo pagamento da comissão está definida no **item IV.3 do Quadro Resumo**

2.2.4 - DO(A-S) BENEFICIÁRIO(A-S) DA COMISSÃO - O(a-s) beneficiário(a-s) e o(s) valor(es) da comissão estão estabelecidos no **item IV.4 do Quadro Resumo**.

2.3 - CONDIÇÕES E FORMA DE PAGAMENTO

2.3.1 - ENTRADA - O valor da entrada está estabelecido no **item III.2 do Quadro Resumo**.

2.3.1.1 - PAGAMENTO NO ATO - Do preço total a **PROMITENTE VENDEDORA** recebe neste ato, a título de sinal e princípio de pagamento, cuja quitação fica condicionada à eventual compensação bancária, o valor estabelecido **na alínea “a” do item III.2 do Quadro Resumo**.

2.3.1.2 - PARCELAMENTO DA ENTRADA – Caso o(a-s) **PROMITENTE(A-S) COMPRADOR(A-ES)** tenha(m) optado pelo parcelamento do valor da entrada, tal parcelamento encontra-se discriminado **na alínea “b” do item III.2 do Quadro Resumo**.

2.3.2 - PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO - O saldo devedor do preço sem a inclusão de juros e com a eventual inclusão de juros está(ão) discriminado(s) **no item III.3 do Quadro Resumo** e deverá ser pago pelo(a-s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES)** à **PROMITENTE VENDEDORA** nos valores e prazos estabelecidos **nas alíneas do item III.4 do Quadro Resumo**.

2.3.3 - A data considerada para início da incidência de juros está relacionada à data prevista para conclusão das obras e expedição do “Habite-se”, como previsto no item V.3 do Quadro Resumo, sendo certo que havendo antecipação ou atraso na expedição do “Habite-se”, as prestações do saldo do preço que estão acrescidas de juros, serão recalculadas para adequar ao efetivo início da incidência de juros.

2.3.4 - Em relação ao pagamento do saldo do preço, caso haja antecipação da data fixada para a conclusão das obras, com a consequente antecipação do “Habite-se”, as prestações do saldo do preço vencíveis entre a efetiva expedição do “Habite-se” e a data aqui prevista para tal evento, deverão ser igualmente antecipadas, uma vez que a entrega das chaves será igualmente antecipada.

TÍTULO III - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA INCIDÊNCIA DE JUROS

3.1 - O preço total acima foi ajustado entre as partes como sendo o valor correspondente ao preço de venda à vista no dia 1º (primeiro) do mês de assinatura do presente contrato. A forma de pagamento do preço de venda está determinada e estabelecida na cláusula 2.3.2 retro, ficando ajustado entre as partes, que sendo o pagamento do saldo do preço efetuado em prazo superior a 01 (um) ano, a atualização monetária do saldo devedor do preço e das prestações, além da eventual inclusão de juros prevista na cláusula 3.4 adiante, constituem condição básica por ser essencial à preservação, restauração e à manutenção do equilíbrio da relação contratual que deu origem às obrigações convencionadas neste instrumento, não se admitindo qualquer hipótese de prejuízo decorrente de corrosão inflacionária para nenhuma das partes. Assim, o(a-s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES)**

declara(m) e estabelece(m) de comum acordo com a PROMITENTE VENDEDORA, respeitada a condição estipulada neste item, que:

3.1.1 - a atualização monetária do saldo devedor do preço e das prestações é pós-fixada, constituindo condição contratual com o objetivo de compensar a corrosão inflacionária do poder aquisitivo da moeda e em decorrência:

a) - o saldo devedor do preço e as prestações não estão nem serão sujeitos à desindexação, congelamento ou deflação a qualquer título;

b) - na hipótese de ocorrência de mudança do padrão monetário, extinção do índice de atualização monetária eleito pelas partes neste instrumento; suspensão, proibição e/ou restrição legal para a atualização monetária aqui pactuada, o saldo devedor será atualizado pelo último índice conhecido e eleito pelas partes neste instrumento e deverá ser pago à vista, salvo na hipótese de acordo firmado entre as partes como previsto na cláusula 3.5 adiante.

3.2 - Para melhor entendimento dos termos deste instrumento, especialmente desta cláusula terceira, a PROMITENTE VENDEDORA e o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) declaram que no preço total, no saldo devedor do preço e nas prestações do saldo do preço, não estão incluídos quaisquer acréscimos representados por expectativa inflacionária futura, ainda que haja inclusão de juros como previsto na cláusula 3.4 adiante, razão pela qual as expressões "atualização monetária" e "atualizado(a) monetariamente" representam sempre a recuperação do valor da moeda e, consequentemente, do valor do preço aqui ajustado, em face da perda do seu poder aquisitivo causado pela inflação.

3.3 - ELEIÇÃO DOS ÍNDICES E FORMA DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

3.3.1 - Tendo em vista que é condição da presente venda e compra a atualização monetária do saldo devedor do preço e das prestações, as partes ajustam que referida atualização monetária será mensal, elegendo para tal fim, os índices abaixo, que serão aplicados na forma a seguir estabelecida:

3.3.1.1 - No período compreendido entre a data de assinatura do presente e o mês estabelecido **no item V.1 do Quadro Resumo**, o índice do INCC – Índice Nacional do Custo da Construção, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, a seguir denominado simplesmente INCC, tomando-se como base o índice do segundo mês anterior ao de assinatura do presente.

3.3.1.2 - A partir do mês constante **do item V.2 do Quadro Resumo** e até o final do contrato, o IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, a seguir denominado simplesmente IGP-M, **tomando-se como base o índice do mês anterior ao da expedição do "Habite-se"**.

3.3.2 - A aplicação da atualização monetária nas prestações, bem como no saldo devedor do preço da presente venda e compra, será mensal, ficando sua apuração e cobrança suspensa pelo prazo de 12 (doze) meses, ou em periodicidade menor se a lei assim o permitir e for do interesse da PROMITENTE VENDEDORA e será feita sempre com base na variação mensal do índice de atualização monetária em vigor à época, após cada período de um ano, mês a mês, comparando-se os valores devidamente

atualizados por esta forma, com os valores em reais, pagos pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), nas datas dos respectivos pagamentos, excluindo-se deste cálculo eventuais encargos moratórios.

3.3.2.1 - As diferenças decorrentes da aplicação da atualização monetária mensal, apuradas nos meses de pagamento das respectivas prestações, serão atualizadas monetariamente desde a data da apuração até a data da sua efetiva quitação pela variação do índice em vigor dos respectivos períodos, e deverão ser pagas de uma única vez, à vista, juntamente com a primeira prestação que se vencer no mês de aniversário do contrato, se a maior pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), se a menor pela PROMITENTE VENDEDORA. Tal procedimento de atualização monetária será feito a cada período de um ano ou em periodicidade inferior se a lei assim o permitir e for do interesse da PROMITENTE VENDEDORA.

3.3.2.2 - Considerando que o preço total da presente venda e compra e das prestações do saldo do preço têm como base o dia 1º do mês de assinatura do presente, o cálculo e apuração da atualização monetária do saldo do preço e das prestações, para todos os fins e efeitos previstos neste contrato, serão sempre efetuadas no 1º (primeiro) dia do mês em que esteja sendo apurada a atualização, independentemente da data de assinatura do contrato e/ou da data de vencimento das prestações.

3.3.3 - Fica, ainda, estabelecido entre as partes, que embora sendo a opção de efetivar a cobrança da atualização monetária a cada período de 12 (doze) meses prerrogativa da PROMITENTE VENDEDORA, caso a inflação anual ultrapasse o patamar de 10% (dez por cento), as partes, notadamente o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), concordam desde já que a periodicidade de cobrança da atualização monetária seja reduzida, de forma a impedir que o retardamento de tal cobrança implique em prejuízo de uma das partes e enriquecimento indevido da outra, uma vez que é premissa básica do presente contrato, o equilíbrio econômico-financeiro da transação ora efetivada.

3.3.4 - Quanto à substituição do índice do INCC para o IGP-M, que deverá ocorrer no mês previsto **no item V.2 do Quadro Resumo**, fica esclarecido que no dia 1º daquele mês, o saldo devedor do preço a vencer a partir daquele mês, inclusive, representado pelas prestações vincendas, será atualizado monetariamente pelo índice acumulado do INCC, apurado entre o segundo mês anterior ao de assinatura do presente contrato e o segundo mês anterior ao previsto **no item V.2 do Quadro Resumo**, apurando-se, dessa forma, naquela data, o valor do saldo devedor e conseqüentemente das prestações vincendas, passando, a partir de então, a ser atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, até final quitação.

3.3.5 - Fica esclarecido e estabelecido entre as partes que a data fixada para a substituição do índice do INCC para o IGP-M, foi adotada considerando a data prevista para conclusão das obras e expedição do "Habite-se", como previsto **no item V.3 do Quadro Resumo**, conforme cláusula 7.5 adiante. Diante disso, havendo alteração da data de expedição do "Habite-se", a data fixada para mudança do índice de correção, como acima previsto, será adiantada ou atrasada para o primeiro dia do mês posterior ao de expedição do "Habite-se", dependendo do caso, valendo, sempre para a mudança do índice, a data da expedição do "Habite-se".

3.4 - DA INCIDÊNCIA DE JUROS - Caso tenham as partes ajustado a incidência de juros sobre o saldo devedor do preço, referidos juros encontram-se incluídos nas prestações do saldo do preço, de conformidade com os termos explicitados **nas alíneas do item III.4 do Quadro Resumo**, assim como encontra-se **no item III.3 do Quadro Resumo**, o saldo devedor do preço com juros e sem os juros.

3.4.1 - Para cálculo da inclusão de juros, foram adotadas as taxas fixadas **no item VI.1 do Quadro Resumo**, respeitada a periodicidade correspondente e tomado como base o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura do presente contrato, considerando-se essa base em razão do preço de venda ter sido fixado para pagamento à vista e igualmente para o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura do contrato.

3.4.2 - No caso de antecipação de pagamento do saldo do preço sobre o qual haja inclusão de juros, os mesmos serão retirados proporcionalmente ao tempo decorrido, respeitados todos os termos e condições estabelecidos na cláusula 5.1 adiante.

3.4.3 - A data considerada para início da incidência de juros está relacionada à data prevista para conclusão das obras e expedição do "Habite-se", previsto **no item V.3 do Quadro Resumo**. Diante disso, havendo alteração da data de expedição do "Habite-se", a data fixada para inclusão de juros sobre o saldo devedor, como acima previsto, será adiantada ou atrasada para o primeiro dia do mês posterior ao de expedição do "Habite-se", dependendo do caso, respeitando, para o cálculo, sempre, a data da expedição do "Habite-se".

3.5 - PACTUAÇÃO DE ÍNDICES SUBSTITUTIVOS E/OU ALTERNATIVOS - Se em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a mudança do padrão monetário, extinção, suspensão, proibição e/ou restrição legal da utilização do INCC e/ou do IGP-M, como índices de atualização monetária do preço de venda de imóveis para entrega futura e, apesar do previsto no item 3.1.1, alínea "b", as partes venham a firmar acordo, por escrito, para o prosseguimento do pagamento à prazo, a atualização monetária pactuada neste contrato, permanecerá em pleno vigor, passando as prestações, bem como o saldo devedor do preço já atualizado pelo último índice em vigor conhecido, a serem atualizados monetariamente pelos índices substitutivos e/ou alternativos a seguir elencados que serão utilizados por exclusão, na mesma ordem de nomeação, a saber:

a) CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo SINDUSCOM/SP, tomando-se como base o índice do mês anterior em que ocorrer a hipótese prevista no item 3.5. retro; ou

b) IGP-DI - Índice Geral de Preços, Disponibilidade Interna - publicado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como base o índice do segundo mês anterior ao que ocorrer a hipótese prevista no item 3.5. retro; ou

c) IPC/FIPE - Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, tomando-se como base o índice do segundo mês anterior ao mês em que ocorrer a hipótese prevista no item 3.5. retro.

3.5.1 - Ocorrendo, ainda, restrição de qualquer espécie de utilização dos índices substitutivos e/ou alternativos, conforme anteriormente pactuado, as partes concordam em manter a atualização monetária na periodicidade prevista neste contrato, tanto das prestações como do saldo devedor, e

ainda, dos demais valores previstos e mencionados neste instrumento, por outro fator de atualização monetária que corresponda a inflação apurada no período correspondente.

3.6 - As prestações do saldo do preço serão pagas pelo (a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), através de contrarrecibos nas datas estabelecidas para seus pagamentos, no escritório da PROMITENTE VENDEDORA, atualmente na Av. Moema, 300 - 12º andar, ou em outro local que vier a ser por ela designado, nas épocas de seus vencimentos, sempre na cidade de São Paulo, no horário das 9:00 às 12:30 e das 13:30 às 15:30 horas. Em razão da postergação da cobrança da atualização monetária, os contrarrecibos das prestações não terão efeito liberatório de quitação, ficando a quitação condicionada ao pagamento das diferenças apuradas.

3.7 - As prestações deverão ser pagas nas datas estabelecidas para seus pagamentos, ficando determinado que a falta de aviso não exime o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) de efetuar(em) qualquer pagamento previsto no presente, nem justifica o atraso em sua liquidação. Caso venha a ser adotada a sistemática de cobrança via boleto bancário, este será enviado pelo correio ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES).

3.7.1 - Na hipótese do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) não receber(em) o boleto bancário com 03 (três) dias corridos de antecedência da data estabelecida para pagamento da respectiva parcela, deverá(ão) o(a-s) mesmo(a-s) entrar(em) em contato com a PROMITENTE VENDEDORA, através de seu departamento de atendimento à clientes (sac@fraiha.com.br), para efetuar(em) o pagamento na sede da PROMITENTE VENDEDORA, conforme originalmente previsto, uma vez que o não recebimento do boleto bancário não justificará atrasos nos pagamentos pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES).

3.7.2 - Registrando-se atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, fica assegurado à PROMITENTE VENDEDORA o direito de suspender a emissão de boletos bancários até que seja quitada a pendência.

3.8 - Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) e a sistemática de cálculo dos valores das prestações do saldo devedor do preço estabelecida neste instrumento, deverá ser paga pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), nos prazos fixados nos avisos que a PROMITENTE VENDEDORA expedir nesse sentido, sob pena de responder pelos encargos de mora previstos no Título VI adiante.

3.9 - Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos de duas ou mais prestações do saldo do preço, ou de prestações e diferença de atualização monetária, fica assegurado à PROMITENTE VENDEDORA, o direito de recusar o recebimento de qualquer uma delas, sem que se verifique concomitantemente o pagamento da outra, ficando ainda assegurado à PROMITENTE VENDEDORA, o direito de recusar o recebimento de prestação do saldo do preço na hipótese de falta de pagamento de prestação vencida anteriormente, caracterizando-se tal ocorrência como justa recusa da PROMITENTE VENDEDORA no recebimento.

3.10 - Fica expressamente estipulado entre as partes, que à PROMITENTE VENDEDORA é e sempre será assegurado o direito de, em qualquer época, ceder a terceiros os créditos decorrentes desta transação, notadamente quanto ao saldo devedor vencível após a entrega das

chaves, garantido ou não por alienação fiduciária do imóvel como previsto nas cláusulas 10.1 a 10.3 adiante, independente de autorização prévia do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES).

TÍTULO IV - DO PAGAMENTO MEDIANTE FINANCIAMENTO

4.1 - Poderá(ão) o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), por sua conta e risco, após a conclusão das obras e correspondente registro da especificação e convenção de condomínio junto ao Registro de Imóveis, utilizar(em)-se de financiamento bancário para quitação do saldo devedor do preço, devendo, nesse caso, providenciar(em) por seus próprios meios a obtenção de referido financiamento, bem como dos documentos necessários à aprovação do financiamento, declarando, desde logo, estar(em) ciente(s) de todas as exigências do agente financeiro para a concessão de financiamento imobiliário.

4.2 - Optando o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) pelo pagamento do saldo devedor do preço por meio de financiamento, como acima definido, declara(m) desde já, ter(em) pleno conhecimento das regras adotadas nesse tipo de financiamento no tocante a avaliação do imóvel, aos prazos de financiamento, taxa de juros, valor da prestação, renda mínima exigida, índice e critério de reajuste utilizado pelo agente financeiro, assim como das despesas legais, financeiras, administrativas, etc., que ficarão às expensas exclusivas do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), não podendo, tal financiamento acarretar ônus de qualquer natureza para a PROMITENTE VENDEDORA, bem como justificar o atraso no pagamento do saldo devedor do preço nas datas estabelecidas para seus pagamentos.

4.3 - Declara o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) ter(em) ciência e reconhecer(em) como líquido e certo, que o saldo devedor do preço está sujeito a atualização monetária na forma pactuada neste instrumento, de modo que qualquer valor integrante do mencionado saldo devedor do preço, ainda que pago através de financiamento, será atualizado monetariamente pelo índice em vigor na data da assinatura da escritura com o agente financeiro, calculada sempre "pro rata die", ficando certo e ajustado que caso o valor do financiamento obtido seja inferior ao valor do saldo devedor existente, devidamente atualizado monetariamente, a diferença apurada será transformada em parcela única a ser paga no ato da assinatura da escritura com o agente financeiro.

4.4 - Não obstante o previsto no item 4.3 retro, e na hipótese de haver acordo entre as partes em que remanesça saldo devedor a favor da PROMITENTE VENDEDORA vencível após a assinatura da escritura com o agente financeiro, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obriga(m) a assinar instrumento público de Confissão de Dívida, correspondente ao saldo devedor remanescente, juntamente com dois avalistas idôneos.

4.4.1 - Ocorrendo a hipótese acima, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obriga(m), desde logo, a indicar os referidos avalistas, 30 (trinta) dias antes da data prevista para a assinatura da escritura com o Agente Financeiro.

4.4.2 - Os avalistas deverão ser indicados por escrito dando a qualificação dos mesmos e dos cônjuges, se for o caso, endereço residencial e comercial, telefones, além de fotocópias autenticadas das respectivas Cédulas de Identidade, CPF, Certidão de Casamento, escritura de imóvel que não seja de residência dos Avalistas, nesta Capital, sem ônus, acompanhada de certidão negativa de ônus e

alienações atualizada, expedida pelo Registro de Imóveis competente. Os avalistas deverão ter cadastro, rendimento e propriedades compatíveis com os valores a serem avalizados.

4.4.3 - A PROMITENTE VENDEDORA fará levantamento cadastral dos avalistas através de empresa especializada, correndo as despesas com tal levantamento por conta do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), ficando à critério exclusivo da PROMITENTE VENDEDORA a aprovação dos avalistas, uma vez que se trata de garantia de seus créditos.

4.5 - Fica ajustado entre as partes que optando o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-S) pela quitação do saldo devedor do preço através de financiamento bancário, as chaves do imóvel objeto da presente, se ainda não tiverem sido entregues, somente serão liberadas mediante o crédito correspondente ao valor do financiamento na conta corrente da PROMITENTE VENDEDORA, respondendo o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) pelas despesas incidentes sobre o imóvel objeto do presente.

4.6 - Para ser considerada quitada a parcela paga através de financiamento, a quitação se dará somente na data em que esteja o crédito correspondente ao valor do financiamento, disponível na conta corrente da PROMITENTE VENDEDORA, portanto, havendo atraso na liberação do valor do financiamento na conta corrente da PROMITENTE VENDEDORA, o valor do crédito será acrescido dos encargos moratórios previstos na cláusula 6.1 adiante, contados desde a data do vencimento da prestação correspondente até a data do efetivo crédito em conta corrente.

TÍTULO V - DO PAGAMENTO ANTECIPADO

5.1 - Fica convencionado que é assegurado ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) o direito à antecipação de quitação do saldo devedor, total ou parcialmente, desde que: **a)** tal quitação, ocorra sempre no máximo até o dia 05 (cinco) do mês de aniversário do contrato, dentro do horário estabelecido para pagamento das prestações, após a atualização monetária do saldo do preço, descontados, quando existirem, os juros proporcionais incidentes sobre o valor a ser antecipado; **b)** represente no mínimo 15% do saldo devedor e sejam quitadas prestações inteiras, com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do fim para o início dos vencimentos; **c)** não haja interrupção na sequência de pagamento das prestações nos seus vencimentos.

5.2 - Poderá a PROMITENTE VENDEDORA autorizar pagamentos de antecipações em datas alternativas, devendo, contudo, nesse caso, ser incorporada, "pro rata die", a atualização monetária pactuada no presente contrato. Fica, ainda, estabelecido entre as partes, que todas as disposições relativas à atualização monetária pactuada no presente contrato, não serão afetadas por eventuais antecipações de quitação do saldo do preço, mesmo que o prazo final de pagamento acabe por ficar reduzido em relação ao primitivamente pactuado.

TÍTULO VI - DO INADIMPLEMENTO

6.1 - Fica convencionado entre as partes que a mora ocorrerá de pleno direito, no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações do saldo do preço e demais obrigações financeiras decorrentes deste instrumento, sujeitando-se o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) ao pagamento à

PROMITENTE VENDEDORA, dos valores das obrigações vencidas e não pagas, devidamente atualizados monetariamente desde a data da última atualização até as datas dos seus efetivos pagamentos, de acordo com a variação do índice utilizado para atualização do saldo do preço e das prestações, calculado sempre "pro rata die", mediante a incidência diária de 1/30 da variação percentual do índice em vigor por dia de atraso até o dia do efetivo pagamento, e ainda ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia e mais multa de 2% (dois por cento) à guisa de pena convencional, penalidades essas que incidirão sobre aqueles valores em atraso devidamente atualizados.

6.2 - A PROMITENTE VENDEDORA, depois de notificar previamente o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), judicial, extrajudicialmente, ou através de carta com Aviso de Recebimento (AR), para purgação da mora consoante o que dispõe o Decreto Lei nº 745/69, terá o direito de adotar as seguintes providências, que escolherá por ocasião da execução das consequências da mora:

a) Considerar o saldo devedor vencido em sua totalidade e por antecipação, hipótese em que o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) pagará(ão), além do principal atualizado monetariamente pela variação do índice utilizado para atualização do saldo do preço e das prestações, calculado sempre "pro rata die" mediante a incidência diária de 1/30 da variação do índice em vigor, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e uma multa ora convencionada de 2% (dois por cento), tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) pelas custas processuais e honorários advocatícios, desde já fixados em 20% (vinte por cento) do valor da causa;

b) Dar como rescindido o presente contrato, de pleno direito, promovendo a rescisão do mesmo, não obstante o seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, caso em que a PROMITENTE VENDEDORA deduzirá dos valores pagos pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) por conta do preço, devidamente atualizado monetariamente pelo índice utilizado para atualização do saldo devedor do preço do imóvel:

(i) - a integralidade da comissão de corretagem, se paga pela PROMITENTE VENDEDORA;

(ii) – uma multa penal equivalente à 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago, devidamente atualizado pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor do preço do imóvel. A restituição do valor, independentemente da data da efetivação da resolução da venda, somente será efetuada 30 (trinta) dias após a expedição do “Habite-se”;

(iii) – caso o imóvel já tenha sido disponibilizado pela PROMITENTE VENDEDORA ao(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), além das penalidades acima, será deduzido do valor a restituir: a) o montante equivalente à 0,5% (meio por cento) sobre o valor atualizado do contrato, por dia de ocupação, pela fruição do imóvel; b) os impostos e despesas incidentes sobre o imóvel, incluindo despesas de condomínio e outras que possam ser criadas, acrescidas de todos os encargos que lhes sejam aplicados, de todo o período em que o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) teve(ram) o imóvel para si disponibilizado.

(iv) – O montante apurado pela aplicação das deduções acima, poderá ser descontado do crédito do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), ficando a compensação limitada aos valores efetivamente pagos pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), exceto em relação às

quantias relativas à fruição e encargos incidentes sobre o imóvel, que poderão sobejar o crédito e, nesse caso, passarão automaticamente, a ter força de título executivo.

(v) – Caso ocorra a revenda do imóvel antes de transcorrido o prazo previsto no inciso (ii) acima, a restituição será feita em até 30 (trinta) dias da data da revenda.

(vi) – O valor remanescente a ser restituído ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) será atualizado pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor do preço do imóvel.

(vii) - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) que der(em) causa ao desfazimento do contrato, caso encontre(m) um comprador substituto com capacidade financeira e econômica e que tenha seu cadastro aprovado pela PROMITENTE VENDEDORA, não responderá pela multa penal prevista no inciso (ii) acima e terá redução de 1% (um por cento) sobre a taxa de transferência contratualmente prevista na hipótese de cessão de direitos e obrigações.

(viii) Fica perfeitamente esclarecido que o valor pago a título de comissão, não será motivo de devolução ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) em nenhuma hipótese.

6.2.1 - Iniciada a interpelação, seja por intermédio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, seja por via judicial, ou ainda, via carta com Aviso de Recebimento, e mesmo que não concretizada, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) que pretender(em) purgar a mora, deverá(ão) fazê-lo juntamente com o pagamento da multa, dos juros e da atualização monetária pactuada, bem como das despesas judiciais e/ou extrajudiciais provocadas pelo seu atraso e mais honorários de advogado contratado pela PROMITENTE VENDEDORA para esse fim, na base de 10% (dez por cento) do valor total do débito.

6.3 - Na eventual hipótese do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), pretender(em) a rescisão contratual, por impossibilidade pessoal de pagamento, fica estabelecido que a apuração do montante a ser devolvido pela PROMITENTE VENDEDORA será feita nos termos da alínea “b”, da cláusula 6.2 retro, obrigando-se, ainda, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) a notificar(em) previamente a PROMITENTE VENDEDORA, comprovando a alteração da sua condição financeira e a intenção de rescisão, concedendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação sobre a possibilidade da rescisão se processar de forma amigável, sendo a regular notificação considerada como condição prévia e essencial a justificar a propositura de ação judicial com o mesmo objetivo.

6.4 - Caso o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) venha(m) a fazer modificações e/ou introduzir(em) melhoramentos no interior de sua unidade e ocorra a rescisão do presente, nada poderá ser pleiteado da PROMITENTE VENDEDORA a título de indenização, retenção ou compensação, devendo, inclusive, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) providenciar(em) a readequação do imóvel ao projeto original, exceto se a PROMITENTE VENDEDORA, a seu exclusivo critério, optar pela substituição da readequação por indenização pecuniária à seu favor.

6.5 - Fica convencionado, ainda, que a dívida apurada na forma prevista na cláusula 6.1, vencer-se-á antecipadamente, de pleno direito, podendo a PROMITENTE VENDEDORA exigir seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, nos seguintes casos:

6.5.1 - Se o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) ceder(em) ou transferir(em) a terceiros, os bens objeto do presente contrato, sem o prévio e expresse consentimento da PROMITENTE VENDEDORA;

6.5.2 - Se o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) constituir(em) sobre o imóvel objeto do presente contrato, quaisquer ônus reais ou pessoais;

6.5.3 - Se o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) retardar(em) ou se recusar(em) a receber a escritura do imóvel com alienação fiduciária à favor da PROMITENTE VENDEDORA, conforme estabelecido nas cláusulas 10.1 à 10.3, adiante;

6.5.4 - Se contra o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) for(em) proposta(s) ação(ões) ou decretada qualquer medida judicial que de alguma forma afete o imóvel objeto deste contrato ou se o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) incidir(em) em insolvência.

TÍTULO VII - DA CONSTRUÇÃO

7.1 - As obras de construção serão executadas pela PROMITENTE VENDEDORA ou construtora e/ou empreiteiros por ela contratados, com o que desde já concorda(m) expressamente o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), obras essas que serão executadas de conformidade com o projeto executivo elaborado com base nas plantas aprovadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, projeto executivo esse que fica fazendo parte integrante e complementar deste instrumento, como se aqui estivesse integralmente transcrito, salvo as modificações que venham a ser introduzidas em virtude de imposição de normas técnicas usualmente adotadas na execução de obras, por determinação ou exigência dos Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, as quais não darão às partes o direito de pleitearem qualquer compensação.

7.2 - A construção do imóvel objeto deste instrumento e das partes comuns do edifício, em proporção, será custeada pela PROMITENTE VENDEDORA e se limita ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas executivas, sendo de responsabilidade do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), na proporção do coeficiente de sua fração ideal, o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente do referido memorial descritivo.

7.3 - Fica estabelecido entre as partes, que havendo necessidade técnica, poderá a PROMITENTE VENDEDORA promover junto à Prefeitura do Município de São Paulo, alterações no projeto aprovado do edifício, devendo, em consequência, o Memorial de Incorporação ser retificado e atualizado, com o que concorda(m), expressamente, ele(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES). Havendo modificações nas áreas do projeto, desde que mantidas as áreas de construção equivalentes ou maiores, poderão ser alteradas as frações ideais de terreno, para que se harmonize com o que vier a ser executado. No caso de redução de área por modificação de projeto que somente poderá se dar até o limite de 5% (cinco por cento), haverá uma devolução em dinheiro, no mesmo montante pago (preço por metro quadrado de área total), proporcionalmente ao faltante.

7.4 - As diferenças de metragens e/ou áreas que por ventura ocorrerem na construção das áreas comuns e/ou nas áreas privativas de até 5% (cinco por cento) das áreas ou metragens constantes do projeto aprovado, não dará aos contratantes, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que até aquele limite resultarem da execução das obras. Com referência a metragem de terreno correspondente à fração ideal, o presente é celebrado em caráter "ad-corpus", não se responsabilizando a PROMITENTE VENDEDORA, em tempo algum e sob nenhum pretexto, por qualquer diferença de metragem que venha a ser apurada nas medidas do terreno referidas neste instrumento, que são meramente enunciativas das de fato existentes no local.

7.5 – As obras de construção do empreendimento, ressalvados não só os motivos de força maior, previstos na lei civil e os de origem alheia à vontade da PROMITENTE VENDEDORA, como também na hipótese de ocorrência de inadimplência dos adquirentes das unidades, em percentual superior a 15% (quinze por cento), além de medidas governamentais que impossibilitem o recebimento das parcelas do preço inviabilizando o cumprimento do cronograma físico-financeiro, deverão estar prontas e acabadas até a data prevista **no item V.3 do Quadro Resumo**, admitindo-se uma tolerância para atraso de no máximo 180 (cento e oitenta) dias. Fica certo e ajustado que no prazo de tolerância não se inclui o tempo necessário para a execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares e os relacionados às instalações dos equipamentos e decoração das áreas comuns.

7.6 - Fica expressamente convencionado que a unidade autônoma objeto do presente instrumento será considerada pronta e acabada, para todos os efeitos legais, desde que esteja concedido o "Habite-se", ainda que na ocasião haja pequenos serviços de acabamentos nas unidades autônomas ou nas partes comuns do edifício ou, ainda, serviços de decoração das áreas comuns.

7.7 - Não serão aceitos pedidos de alterações e/ou modificações nas unidades durante a construção do empreendimento, ficando proibidos quaisquer tipos de obra antes da entrega das chaves do imóvel.

7.7.1 – Fica certo e ajustado entre as partes que o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) somente poderá(ão) contratar(em) empreiteiros e fornecedores diretamente, assim como entregar materiais para a obra de sua unidade após o recebimento das chaves, o que ocorrerá, necessariamente, após a realização da Assembleia de Instalação do Condomínio.

TÍTULO VIII – DA POSSE

8.1 - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) será(ão) imitado(a-s) na posse da unidade objeto desta, no momento da entrega das chaves, que deverá ocorrer na data estabelecida **no item IX.3 do Quadro Resumo**, desde que esteja(m) adimplente(s) com todas as obrigações ajustadas neste instrumento, inclusive quanto ao pagamento das prestações do saldo do preço e demais quantias devidas à PROMITENTE VENDEDORA em razão deste contrato ou de eventual aditamento a este.

8.2 – Nos termos do art. 43-A da Lei 4591/64, havendo atraso na conclusão das obras até a data prevista no item IX.2 do Quadro Resumo, ou seja, 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

8.3 - Havendo atraso na entrega das chaves pela não conclusão das obras sem justa causa, por prazo superior ao de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, permitirá ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) que esteja(m) adimplente(s) com suas obrigações exigir(em) da PROMITENTE VENDEDORA:

a) A resolução do contrato, recebendo em devolução a integralidade de todos os valores pagos, atualizados monetariamente pelo índice utilizado para atualização do saldo do preço do imóvel e mais uma multa penal contratual, pela inexecução de obrigação, correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor total a ser restituído, a ser pago em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução.

b) Caso a entrega do imóvel estenda-se por prazo superior aos 180 (cento e oitenta) dias, previsto na cláusula 8.3 acima, e não sendo do interesse do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) a resolução do contrato, será devida ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), por ocasião da entrega do imóvel, multa moratória de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à PROMITENTE VENDEDORA, para cada mês de atraso, "pro rata die", atualizado monetariamente pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo do preço do imóvel.

c) Atingido o prazo limite de tolerância sem a entrega do imóvel o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), poderá(ão), NO PRAZO IMPRORROGÁVEL DE 30 (TRINTA) DIAS, escolher(em) entre a resolução do contrato por culpa da PROMITENTE VENDEDORA, conforme previsto na alínea "a" acima ou aguardar a conclusão da obra conforme previsto na alínea "b" acima.

d) A multa moratória por atraso, prevista na alínea "a" acima, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida na alínea "b", igualmente acima.

8.4 - DA VISTORIA DE RECEBIMENTO DA UNIDADE – O (A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) assume(m), desde já, a obrigação de vistoriar a unidade objeto do presente, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data da convocação que a PROMITENTE VENDEDORA lhe(s) fizer nesse sentido, sob pena de, não o fazendo, dar como aceita a unidade, no estado em que se encontrar, ficando a PROMITENTE VENDEDORA eximida de qualquer responsabilidade quanto a eventuais reparos, seja de que natureza forem.

8.4.1 - Caso o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) tenha(m) quitado todas as suas obrigações com a PROMITENTE VENDEDORA e ocorra a hipótese prevista no item 8.4 retro, as chaves do imóvel serão enviadas ao(à-s) OUTORGADO(A-S) pelo correio, no endereço constante do presente, com aviso de recebimento, se assim a PROMITENTE VENDEDORA decidir, considerando-se então, as mesmas devidamente entregues para todos o fins e efeitos de direito, inclusive para o fim estipulado no "caput" desta cláusula.

8.5 - DOS REPAROS E GARANTIAS - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) declara(m) estar ciente(s) e de acordo que a PROMITENTE VENDEDORA por si ou terceiros, no prazo máximo improrrogável de até 06 (seis) meses, contados da data do "habite-se", prestará assistência de

conservação e manutenção técnica ao empreendimento para a execução de eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades autônomas, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso, falta de conservação e/ou manutenção por parte do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) ou do condomínio, não sejam trincas resultantes de acomodação do(s) edifício(s) no terreno e comprovadamente se deva à culpa da PROMITENTE VENDEDORA ou subempreiteiros.

8.5.1 - A PROMITENTE VENDEDORA por si ou terceiros, pelo prazo de cinco anos a partir do "Habite-se" responderá por defeitos construtivos que afetem a solidez e segurança do empreendimento.

8.5.2 – O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) fica(m) expressamente ciente(s) de que, após a entrega das chaves, todas e quaisquer modificações que venha(m) a executar no imóvel e as consequências decorrentes das mesmas, serão de sua exclusiva responsabilidade, inclusive danos que venha(m) a causar a outras unidades autônomas e/ou áreas comuns do condomínio, ficando, desde já alertado(a-s), que deve ser sempre consultado um técnico competente, além do Manual do Proprietário, que será entregue juntamente com as chaves do imóvel e, muito especialmente, de que a remoção de paredes de qualquer ambiente ou acréscimo de cargas podem causar fissuras no próprio imóvel, ou nos demais que compõem o edifício, podendo provocar, inclusive, desmoronamentos.

8.6 – O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) declara(m) que tem ciência e conhecimento que cada proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade e corresponsável, juntamente com o condomínio, pela realização e custeio da manutenção preventiva e inspeções prediais das áreas comuns, previstas na NBR 5764 - Manutenção de Edificações – procedimentos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

TÍTULO IX - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES.

9.1 - Enquanto houver saldo devedor a favor da PROMITENTE VENDEDORA, O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) somente poderá(ão) ceder, prometer ceder ou por qualquer forma alienar ou onerar os direitos de que ora se torna(m) titular(es), desde que:

a) - o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) esteja(m) em dia com as obrigações por ele(a-s) assumidas e haja prévia e expressa concordância da PROMITENTE VENDEDORA;

b) - seja aprovado previamente cadastro do(a-s) Cessionário(a-s);

c) - o(a-s) Cessionário(a-s) ou Promitente(s) Cessionário(a-s) avalise(m), com renúncia ao benefício de ordem previsto em lei, as eventuais notas promissórias emitidas pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES);

d) - seja pago à PROMITENTE VENDEDORA o valor correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor total do instrumento de cessão ou sobre o valor inicial deste contrato atualizado monetariamente pelo índice utilizado para atualização do saldo devedor do preço e das prestações, a título de taxa de expediente, prevalecendo sempre o maior dos dois valores. Fica perfeitamente esclarecido que essa taxa de expediente será sempre devida à PROMITENTE VENDEDORA, seja qual for a forma ou natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente contrato e

visa cobrir os custos administrativos resultantes da cessão, revisão dos instrumentos, análise das cláusulas e adequação destas aos contratos originais e ao empreendimento como um todo.

TÍTULO X – DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

10.1 – Por ocasião do término das obras e antes da entrega das chaves, havendo saldo devedor vencível após as chaves, poderá a PROMITENTE VENDEDORA, a seu exclusivo critério, exigir do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), como garantia de quitação do saldo devedor existente, o recebimento de escritura definitiva de venda e compra com alienação fiduciária do imóvel objeto da presente, à favor da PROMITENTE VENDEDORA, obrigando-se o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data em que a PROMITENTE VENDEDORA enviar-lhe(s) tal comunicação a assinar referida escritura, sendo eventual recusa em dar cumprimento a essa obrigação, motivo bastante para rescisão contratual por culpa do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) que responderá(ão) por suas consequências nos termos do Capítulo VI retro.

10.2 - O Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia poderá ser feito através de escritura pública ou ainda instrumento particular com força de escritura pública, desde que legalmente permitido e reproduzirá os termos e condições do presente contrato, no que for pertinente, especialmente no que se refere a atualização monetária e incidência de juros de 12% (doze por cento) ao ano e, obedecerá, ainda, os termos da Lei 9514/97.

10.3 – Optando a PROMITENTE VENDEDORA pela outorga da escritura com alienação fiduciária, tal decisão será comunicada ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), por escrito e com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, determinando a data, local e hora em que os documentos acima referidos deverão ser firmados, bem como o valor das despesas decorrentes desse ato.

10.4 – Estando o imóvel quitado por ocasião da entrega das chaves, não remanescendo saldo devedor a ser pago após esse prazo, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) somente poderá(ão) exigir a outorga da escritura definitiva, após o registro da Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, que não poderá ultrapassar o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da expedição do “habite-se” do edifício, sob pena de responder a PROMITENTE VENDEDORA por uma multa correspondente à 0,5% (meio por cento) do valor pago pelo(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), de uma única vez.

10.5 – Caso o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) optem pelo pagamento do saldo do preço do imóvel através de financiamento bancário, não haverá necessidade de outorga de escritura pública, haja vista ter o contrato de financiamento efeito de escritura pública.

10.6 - Correrão por conta do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), todas as despesas decorrentes do presente instrumento, da escritura definitiva com ou sem alienação fiduciária, inclusive as relativas ao custo da confecção das escrituras junto ao Cartório de Notas, os emolumentos pelos registros da compra e venda e da alienação fiduciária junto ao Registro de Imóveis, dos impostos de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a operação e

que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

10.7 – Não sendo do interesse da PROMITENTE VENDEDORA a aplicação dos termos das cláusulas 10.1 à 10.3 e não sendo o caso das cláusulas 10.4 e 10.5, a escritura definitiva de venda e compra da unidade objeto do presente será outorgada após o pagamento integral do preço e demais valores referidos neste contrato e desde que cumpridos todos os ajustes ora pactuados, obrigando-se o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) a providenciar(em) a lavratura da escritura para assinatura da PROMITENTE VENDEDORA no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da quitação do preço.

10.8 - Visando economia de tempo para as partes e desde que não represente maior ônus ao(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), a PROMITENTE VENDEDORA reserva-se o direito de indicar o Cartório de Notas que irá lavrar a escritura definitiva em virtude da necessidade de depósito prévio de sua documentação, bem como da aprovação da minuta de escritura.

10.9 - Caso a escritura não seja efetivada e registrada junto ao registro de imóveis competente, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a quitação do preço, responderá(ão) o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) por uma taxa correspondente à 0,5% (meio por cento) do valor total do presente, atualizado monetariamente pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo do preço, a título de despesas administrativas pela manutenção e fornecimento da documentação exigida para esse fim.

10.10 – Decorrido o prazo acima estabelecido sem que o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) providencie(m) a confecção da escritura, poderá a PROMITENTE VENDEDORA, tomar as providências judiciais tendentes a outorga compulsória de referida escritura, respondendo o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), além da taxa acima fixada, por todas as despesas judiciais e honorários advocatícios despendidos pela PROMITENTE VENDEDORA para esse fim.

10.11 – Obriga(m)-se o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), por ocasião do recebimento da escritura definitiva, com ou sem alienação fiduciária, ou ainda, do contrato de financiamento, a providenciar(em) no prazo de 30 (trinta) dias, a transferência do cadastro do imposto predial para o(s) nome(s) dele(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) junto à Prefeitura do Município de São Paulo, de modo a evitar lançamentos de IPTU em nome da PROMITENTE VENDEDORA, enviando o comprovante do cadastramento para a mesma, sob pena de, não o fazendo, responder(em) por uma multa penal de 3% (três por cento) do valor da compra e venda atualizado monetariamente pelo mesmo índice utilizado para atualização do saldo do preço. Caso a PROMITENTE VENDEDORA venha a ser acionada judicialmente por cobrança de IPTU incidente sobre o imóvel objeto da presente, referente a período posterior a assinatura do título definitivo, poderá(ão) o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), ainda a responder(em) por danos morais.

TÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

11.1 – DA ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO - Toda a vez que o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) mudar(em) de residência, fica(m) obrigado(s) a comunicar(em) seu novo

endereço, por escrito, à PROMITENTE VENDEDORA, por meio de carta registrada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação. Se não o fizer(em), o endereço referido neste instrumento prevalecerá para todos os fins e efeitos de direito, inclusive judiciais.

11.2 - DA ADMINISTRAÇÃO INICIAL DO CONDOMÍNIO - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) declara(m) e reconhece(m) expressamente a necessidade de estar o empreendimento em pleno funcionamento por ocasião da conclusão das obras e entrega das chaves e de conformidade com os termos do Memorial de Incorporação, o direito da incorporadora em contratar para o primeiro biênio após a conclusão das obras, empresa especializada em administração de condomínio, que tomará as providências necessárias ao funcionamento normal do empreendimento, cuja contratação definitiva deverá ser ratificada na primeira Assembleia Geral Ordinária, pela maioria simples de votos dos condôminos.

11.2.1 - Desde a conclusão da obra e até a primeira Assembleia Geral Ordinária, quando deverá ser eleito o quadro de administração, a incorporadora exercerá as funções de Síndico do Condomínio, de maneira a permitir a contratação de funcionários, a administração geral e regular funcionamento do empreendimento.

11.3 – DAS DESPESAS INICIAIS DO CONDOMÍNIO – Considerando os termos da cláusula 11.2 e 11.2.1 retro, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), reconhece(m) e concorda(m) expressamente que as despesas de condomínio, mesmo antes do efetivo recebimento das chaves, proporcionais a fração ideal de terreno do imóvel objeto da presente, sejam lançadas em seu(s) nome(s), assumindo a responsabilidade pelo seu pagamento, mesmo que ainda não tenha(m) recebido as chaves do imóvel. **Dessa forma o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) autoriza(m) desde já, a futura administradora, a emitir recibos de "Despesas de Condomínio", em seu(s) nome(s) e na proporção de sua quota parte, com os vencimentos de praxe, desde a primeira despesa lançada, mesmo que ainda não tenha(m) recebido as chaves da unidade objeto deste.**

11.3.1 – A recusa injustificada ou a inércia do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) na aprovação da vistoria e/ou recebimento das chaves, ou ainda, a retenção das chaves em razão de financiamento bancário como previsto no título IV, não servirá em nenhuma hipótese para recusa do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) em dar cumprimento à obrigação de pagamento das despesas de condomínio, haja vista nessas hipóteses, não remanescer qualquer obrigação a ser cumprida pela PROMITENTE VENDEDORA a justificar sua responsabilização pelas despesas incidentes sobre o imóvel objeto do presente.

11.4 - DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se compromete(m) a cumprir e fazer cumprir as disposições constantes da Minuta de Convenção do Condomínio e do Regimento Interno do edifício, arquivados no Registro de Imóveis, cujos termos o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) declara(m) conhecer, a eles aderindo integralmente, como se os tivesse(m) originariamente subscrito e aos quais ficarão, obrigatoriamente subordinados, eventuais futuros adquirentes do imóvel objeto desta, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito.

11.5 - INALTERABILIDADE CONTRATUAL - A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião, das cominações dele constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos esses, a qualquer tempo caso permaneçam as causas. O disposto neste item prevalecerá, ainda que a tolerância ou não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutivas ou alternadamente, ficando entendido que a ocorrência de uma das hipóteses ora previstas, ainda que com a repetição mencionada, não implicará em precedente, novação ou modificação de qualquer disposição deste contrato as quais permanecerão integras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

11.6 – DA CONTRATAÇÃO DE BOA FÉ – O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) declara(m) expressamente, que firmam o presente após ter(em) discutido e refletido amplamente sobre todas suas disposições, tendo, portanto, exercido de forma plena sua(s) autonomia(s) de vontade para contratar, assinando o presente dentro dos princípios da boa fé, estabelecendo de comum acordo com a PROMITENTE VENDEDORA, que qualquer disposição deste contrato que venha a ser considerada inválida, nula, anulável, proibida ou inexecutível, em nenhuma hipótese invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente seja considerada inválida, nula, anulável, proibida ou inexecutível as partes comprometem-se a negociar sua substituição por outra equivalente que seja válida e eficaz.

11.7 - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE - O presente é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvada a hipótese de inadimplemento das partes e assim, extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes, os quais renunciam, expressamente, ao direito de arrependimento previsto no Código Civil, pelo que a escritura definitiva há de se fazer, ainda que compulsoriamente, nos termos da legislação vigente, respondendo, ainda, a PROMITENTE VENDEDORA, pela evicção de direito.

11.7.1 - Na eventual hipótese do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), pretender(em) a rescisão contratual, apesar da irrevogabilidade e irretratabilidade do presente, a devolução dos valores pagos, será feita nos termos da alínea “b”, da cláusula 6.2 retro e desde que respeitadas as condições ajustadas na cláusula 6.3, retro.

11.8 - DA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), desde já, autoriza(m) a PROMITENTE VENDEDORA, com exclusividade, manter nas dependências do edifício, em lugares visíveis a sua livre escolha, notadamente no topo do edifício e na sua parte fronteira, após a conclusão das obras e até final comercialização das unidades autônomas, estejam elas sendo vendidas pela primeira vez ou por rescisão de venda anterior e nova comercialização, faixas, placas, holofotes, luminárias ou qualquer outro elemento de publicidade que não contrariem a legislação municipal, podendo, ainda, utilizar-se das áreas comuns do empreendimento, para acomodar corretores seus ou de empresas contratadas, em número que bem desejar, os quais poderão transitar livremente pelas partes comuns, podendo também utilizar os elevadores, portarias, telefone, sanitários de uso comum do condomínio, de modo a desempenhar a contento seu trabalho de vendas.

11.9 – DO PRAZO DE CARÊNCIA – O empreendimento está sujeito ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para desistência da incorporação, período esse em que será lícito a PROMITENTE VENDEDORA desistir da incorporação caso não tenha ainda prometidas à venda pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento.

TÍTULO XII - DAS DECLARAÇÕES DO(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES)

12.1 - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) expressamente declara(m):

12.1.1 - em tendo se qualificado(s) solteiro(s), separado(s), divorciado(s) ou viúvo(s), sob responsabilidade civil e criminal, que não vive(m) sob o regime da união estável, previsto no artigo 1723 do Código Civil Brasileiro e demais legislação em vigor;

12.1.2 - que lhe(s) foram franqueados para exame e conhecimento, as plantas, todos os documentos e certidões integrantes do Memorial de Incorporação, aceitos pelo(a-s) mesmo(a-s), atendendo, inclusive, ao disposto na Lei Federal nº 7.433/85, de seu integral conhecimento, ficando estabelecido que a Minuta da Convenção Condominial, o Regimento Interno, o projeto executivo, especificações e o memorial descritivo anexo ao presente, neste ato exibidos ao(à-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), prevalecerão sobre quaisquer outros preceitos, cláusulas, documentos, prospectos promocionais ou informações de qualquer natureza que façam referência à incorporação e venda do empreendimento e sua construção.

12.1.3 - que está(ão) ciente(s) e de acordo que qualquer documento relativo a presente transação, tais como escritura, com ou sem alienação fiduciária, contrato de financiamento bancário, e quaisquer outros que se fizerem necessários, serão obrigatoriamente assinados nos escritórios da PROMITENTE VENDEDORA, localizado na Avenida Moema, 300, 12º andar, mediante agendamento.

12.1.4 - que está(ão) de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o presente contrato der origem, tal como, exemplificativamente: as despesas de condomínio mesmo antes do recebimento das chaves.

12.1.5 - que a PROMITENTE VENDEDORA executará as obras de construção do edifício por si ou terceiros, observando sempre as especificações do projeto e do memorial descritivo, ficando, contudo, facultado, à PROMITENTE VENDEDORA, em cumprimento de exigências dos poderes públicos ou em virtude de imposições técnicas supervenientes, modificar a planta e o memorial descritivo, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros. Para dar cumprimento a eventual necessidade de alteração do projeto, o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES), autoriza(m) a PROMITENTE VENDEDORA, que fica constituída sua bastante procuradora, com poderes especiais, irrevogáveis e irretratáveis para representá-lo(a-s) perante a Prefeitura do Município de São Paulo, suas Secretarias, Seções ou órgãos, e em geral, perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias e paraestatais, Corpo de Bombeiros, Concessionárias de Serviços Públicos, assinando, requerendo, alegando e promovendo o que necessário for, notadamente retificando plantas, memoriais e quaisquer outros papéis e documentos integrantes da incorporação imobiliária, bem como para representá-lo(a-s) perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, praticando todos os atos que

se fizerem necessários, inclusive de rerratificação e aditamentos, averbação da construção e registro da Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, independentemente da anuência ou manifestação do(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES).

12.1.6 - que caso quaisquer dos materiais ou marcas discriminados no memorial descritivo deixem de ser fabricados ou forem extintos do mercado durante o prazo de execução da obra, a PROMITENTE VENDEDORA poderá substituí-los por outros de igual qualidade, sem consulta aos adquirentes e sem qualquer recomposição de preço.

12.1.7 - que está(ão) ciente(s) que não serão aceitas modificações ou alterações em sua unidade durante o período de construção, assim como não será permitida a execução de obras por terceiros antes do recebimento das chaves.

12.1.8 - em se tratando de mais de um PROMITENTE COMPRADOR, que nomeiam-se de forma irrevogável e irretatável, procuradores entre si, para o fim de receber, qualquer um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pela PROMITENTE VENDEDORA, ficando expressamente instituída a solidariedade entre eles.

12.1.9 - QUE TEVE(TIVERAM) PRÉVIO CONHECIMENTO DO CONTEÚDO DESTES INSTRUMENTOS, FOI(RAM) ESCLARECIDO(S) DE TODOS OS SEUS TERMOS E CONDIÇÕES, DECLARANDO EXPRESSAMENTE TER(EM) COMPREENDIDO E ENTENDIDO CLARAMENTE SEUS DIREITOS E SUAS OBRIGAÇÕES, ACEITANDO SEUS TERMOS, CLÁUSULAS E CONDIÇÕES, ESTANDO PLENAMENTE CONSCIENTE(S) DA TRANSAÇÃO QUE ORA SE EFETIVA, EM ESPECIAL NO QUE SE REFERE AO MÉTODO DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DO PREÇO, A FORMA PELA QUAL SERÃO PAGAS AS PRESTAÇÕES E PARCELAS DO PREÇO E QUALQUER EVENTUAL SALDO DEVEDOR PARA COM A PROMITENTE VENDEDORA.

12.1.10 - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) DECLARA(M), POR FIM, QUE ESTÁ(ÃO) CIENTE(S) E SATISFATORIAMENTE ESCLARECIDO(A-S) QUE SUA UNIDADE ESTÁ SENDO ADQUIRIDA NA MODALIDADE DE ACABAMENTO SHELL, CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO ANEXO, E PORTANTO SERÁ ENTREGUE COM APENAS UMA DEMÃO DE PINTURA NAS PAREDES, PISOS NO CONTRAPISO (IMPERMEABILIZADO) E NÃO TERÁ OS SEGUINTEIS ITENS: ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS, BAGUETES, SOLEIRAS E BITS, BANCADAS, LOUÇAS, METAIS E CUBAS, NÃO PODENDO SER GERADO QUALQUER DIREITO A PLEITEAR ACABAMENTOS, PINTURAS, MOBILIÁRIO, ITENS DE DECORAÇÃO, ELETRODOMÉSTICOS OU QUALQUER OUTRO ITEM QUE ENCONTRAM-SE INSTALADOS NO APARTAMENTO DECORADO.

12.1.11 - DA PREVENÇÃO DO SUPERENDIVIDAMENTO - O(A-S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) declara(m), por fim, terem feito a devida análise financeira das obrigações assumidas neste instrumento, e afirmam que o pagamento das parcelas ora assumidas não impedem sua regular subsistência.

TÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 - O presente contrato torna sem efeito quaisquer documentos assinados anteriormente relativos ao imóvel objeto deste instrumento.

TÍTULO XIV - DA ASSINATURA DIGITAL ELETRÔNICA

14.1 - Caso a PROMITENTE VENDEDORA e o(a-s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES) optem pela assinatura digital eletrônica, desde já reconhecem, expressamente, a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento, formado em meio digital, e concordam em utilizar e reconhecem como manifestação válida de anuência a sua assinatura em formato eletrônico, através da ferramenta Docusign, contendo carimbo de tempo, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.2002, de 24 de agosto de 2001.

TÍTULO XV – DO FORO

15.1 - As partes elegem o foro da comarca de São Paulo/Capital, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar.

E, por assim se acharem justas e avençadas subscrevem as partes o presente instrumento com seu Quadro Resumo, tudo em 02 (duas) vias de igual teor e um só efeito, juntamente com duas testemunhas, na forma e para os efeitos de direito.

São Paulo,

PROMITENTE VENDEDORA:

NATIN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A-ES)

Testemunhas:

1) _____
Nome:
R.G. nº

2) _____
Nome:
R.G. nº

(Esta é a última página do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças do apartamento nº [REDACTED] do SAN PAOLO – ALTO DE PINHEIROS).