

EDIFÍCIO RESIDENCIAL FÊNIX

"INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA

DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE RESIDENCIAL"

APARTAMENTO Nº 107

Os **SIGNATÁRIOS** do presente instrumento, de um lado como **PROMITENTE VENDEDORA**, a empresa **L.I. LITORAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, estabelecida, na Avenida Presidente Kennedy nº 6.685 - sala C - Vila Assumpção - Praia Grande - S.P., CEP 11704-100, Tel. (13) 3471-4580, devidamente inscrita na CNPJ sob nº 04.106.278/0001-07, inscrição estadual nº 558.162.620.117, nos termos da cláusula quinta do seu contrato social, registrado na JUCESP sob o nº 411.735/10-0, aos 19 de outubro de 2010, representada por **DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA**, brasileiro, comerciante, casado, portador da cédula de identidade de registro geral nº 14.317.595 - 6 SSP/SP e inscrito no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 018.091.358-18, residente e domiciliado nesta cidade, e de outro lado como **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, (O)A Sr(A). **SRA. ANA CELIA DA SILVA GALVÃO**, brasileira, solteira, maior, babá, portadora da cédula de identidade de registro geral nº 03914490-95, e inscrita no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda sob nº 637.997.405-97, residente e domiciliada em Diadema, na Avenida: Conceição, 176 Bl E ap. 132 - Centro, cep: 09920-000 – tel: (011) 5626-8933 e (011) 98025-7532, tem entre si, como justo e assentado o seguinte:

1.- TÍTULO DE PROPRIEDADE

A **VENDEDORA** a justo título, é a única e exclusiva senhora e legítima proprietária dos terrenos situados no perímetro urbano da Cidade e Comarca de Praia Grande, deste Estado, os lotes 11, 12 e 13 da quadra Y, do loteamento denominado Vila Tupi, nesta cidade, designado pela prefeitura local como lote 11, medindo 33,12 metros de frente para a Rua Xavantes, pelo lado esquerdo, quem da referida rua olha para o imóvel, mede 35,00 metros confrontando com os lote 10, pelo lado direito, na mesma posição de observação, mede 35,00 metros, confrontando com o lote 14, e nos fundos mede 33,12 metros, confrontando com os lotes 16, 17 e 18, encerrando a área de 1.159,20 m², **todos os terrenos** nada devem aos cofres públicos até a presente data, portanto, estando inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus;

2.-CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

A **VENDEDORA**, com recursos próprios, sobre os terrenos descrito na cláusula anterior, está construindo um prédio denominado "**EDIFÍCIO RESIDENCIAL FÊNIX**", sito à Rua: Xavantes, 324, e, de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Praia Grande, sob processo nº 13144/94, e alvará nº 990, série B, lavrado no dia 21/05/2013. O **prédio encontra-se devidamente incorporado, sob o nº de matrícula 175.366** do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande. O empreendimento será composto de 01 (um) só bloco, contendo subsolo, pavimento térreo, pavimento intermediário, 12 pavimentos-tipo, onde conterà **07 (sete) apartamentos; casa de máquinas e telhado**, assim caracterizados:

3.- PARTE COLETIVA:

* **Subsolo:** Conterá rampa de acesso ao estacionamento do subsolo com patamar, lixeira, caixa d'água inferior, escadaria de acesso aos pavimentos superiores, depósito de material de limpeza, hall, 02 elevadores, área de circulação de veículos e o estacionamento coletivo composto de 50 vagas numeradas de 01 à 50.

* **Pavimento Térreo:** Conterá rampa de acesso ao estacionamento do primeiro pavimento intermediário com patamar, central de gás, grelhas de ventilação do subsolo, áreas de recreação infantil, guarita com W.C., escadaria de acesso ao edifício, caixa de correspondência, rampa de acesso destinada a portadores de necessidades especiais e banhistas, hall de entrada, vestiário para funcionários com B.W.C., medidores, acesso a escadaria, escadaria com acesso aos demais pavimentos, B.W.C., hall de serviço, 02 elevadores, área de circulação de veículos, estacionamento para motocicletas contendo 08 vagas, e o estacionamento coletivo composto de 34 vagas numeradas de 51 à 84.

* **Pavimento Intermediário:** Conterá áreas de recreação infantil descoberta, 01 piscina para adulto, deck, área de transferência à piscina para pessoas com necessidades especiais, barras de apoio, terraço descoberto, escada de acesso ao deck, ducha e lava pés, rampa de acesso para pessoas especiais e banhistas, salão de festas com 02 W.C. adaptados para pessoas com necessidades especiais, salão de jogos com 02 W.C. e duto, 02 elevadores, escadaria de acesso aos demais pavimentos, shaft, hall de circulação, sala de ginástica, corredor de acesso a piscina, área de circulação com ducha, sauna, 1 W.C. e 1 W.C. adaptado para pessoas com necessidades especiais, kid's room e o apartamento da zeladoria

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes de propriedade e uso comum são as referidas no artigo 3º. da Lei Federal 4.591/64, insusceptíveis de apropriação, divisão, alienação, destacada ou utilizada por qualquer condômino e serão especialmente o terreno sobre o qual se assentará o empreendimento, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos, as partes internas e externas, as limitrofes, rampa de acesso ao estacionamento do subsolo com patamar, lixeira, caixa d'água inferior, escadaria de acesso aos pavimentos, depósito de material de limpeza, hall, 02 elevadores, área de circulação de veículos, rampa de acesso ao estacionamento do primeiro pavimento intermediário com patamar, central de gás, grelhas de ventilação do subsolo, jardins, áreas de recreação infantil, guarita com W.C., escadaria de acesso ao edifício, caixa de correspondência, rampa de acesso destinada a portadores de necessidades especiais e banhistas, hall de entrada, vestiário para funcionários com W.C., medidores, acesso a escadaria, escadaria com acesso aos demais pavimentos, B.W.C., hall de serviço, áreas de recreação infantil descoberta, 01 piscina para adulto, deck, área de transferência à piscina para pessoas com necessidades especiais, barras de apoio, terraço descoberto, escada de acesso ao deck, ducha e lava pés, salão de festas com 02 W.C. adaptados para pessoas com necessidades especiais, salão de jogos com 02 W.C. e duto, shaft, hall de circulação, sala de ginástica, corredor de acesso a piscina, área de circulação com ducha, sauna, 1 W.C. e 1 W.C. adaptado para pessoas com necessidades especiais, kid's room, apartamento da zeladoria, calhas, condutores de água fluvial, casa de máquinas, escada de acesso à casa de máquinas, escada tipo marinho, a formação do telhado com telhas de barro, dutos, e acima a caixa d'água superior, escada tipo marinho, barrilete, laje impermeabilizada e o estacionamento coletivo. Conterá ainda 08 vagas para guarda de motocicletas.

O estacionamento coletivo do empreendimento estará localizado parte no subsolo, onde conterá 50 vagas numeradas de 01 à 50, e parte no pavimento térreo, onde conterá 34 vagas numeradas de 51 à 84, perfazendo um total de 84 vagas, todas destinadas ao estacionamento de veículos de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado, sujeito a manobrista, cabendo a cada apartamento o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo. Todas as vagas de estacionamento já encontram-se computadas nas áreas dos apartamentos.

4.- ÁREAS INDIVIDUAIS:

PRIMEIRO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17;

SEGUNDO PAVIMENTO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27;

TERCEIRO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37;

QUARTO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47;

QUINTO PAVIMENTO TIPO PAVIMENTO TIPO: Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57;

SEXTO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67;

SÉTIMO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 71, 72, 73, 74, 75, 76 e 77;

OITAVO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 81, 82, 83, 84, 85, 86 e 87;

NONO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 91, 92, 93, 94, 95, 96 e 97;

DÉCIMO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 101, 102, 103, 104, 105, 106 e 107;

DÉCIMO PRIMEIRO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117;

DÉCIMO SEGUNDO PAVIMENTO TIPO Conterá o hall de circulação, hall de serviço, escadaria de acesso aos demais pavimentos, sete armários de uso dos apartamentos, dutos, dois elevadores e os apartamentos números 121, 122, 123, 124, 125, 126 e 127;

COBERTURA/CASA DE MÁQUINAS Conterá escadaria de acesso aos pavimentos inferiores, calhas, condutores de água fluvial, casa de máquinas, escada de acesso à casa de máquinas, escada tipo marinho, a formação do telhado com telhas de barro, dutos, e acima a caixa d'água superior, escada tipo marinho, barrilete e laje impermeabilizada.

4.1.- As partes de uso exclusivo são aquelas representadas pelas unidades autônomas a seguir caracterizadas:

* **APARTAMENTOS DE FINAL "01":** Do 1º ao 12º pavimento, designados pelos nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111 e 121; possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios, sendo um suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, área útil de 76,6900 m2, garagem coletiva de 10,3500 m2, área comum de 40,8003 m2, área total de 127,8403 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,5750% do todo.

* **APARTAMENTOS DE FINAL "02":** Do 1º ao 12º pavimento, designados pelos nºs 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112 e 122 possuindo, cada um, 02 (dois) dormitórios, sendo um suíte com terraço, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, a área útil de 76,6900 m2, garagem coletiva de 10,3500 m2, área comum de 40,8003 m2, área total de 127,8403 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,1098% do todo.

* **APARTAMENTOS DE FINAL "03":** Do 1º ao 12º pavimento, designados pelos nºs 13, 23, 33, 43, 53, 63 e 73, 83, 93, 103, 113 e 123 possuindo, cada um, 01 (um) dormitório, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, área útil de 54,0400 m2, garagem coletiva de 10,3500 m2, área comum de 25,6933 m2, área total de 90,0833 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,0617% do todo.

* **APARTAMENTOS DE FINAL "04":** Do 1º ao 12º pavimento, designados pelos nºs 14, 24, 34, 44, 54, 64 e 74, 84, 94, 104, 114 e 124; possuindo, cada um, 01 (um) dormitório, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, área útil de 51,7000 m2, garagem coletiva de 10,35000 m2, área comum de 24,1326 m2, área total de 86,1826 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,0617% do todo.

* **APARTAMENTOS DE FINAL "05":** Do 1º ao 12º pavimento, designados pelos nºs 15, 25, 35, 45, 55, 65 e 75, 85, 95, 105, 115 e 125; possuindo, cada um, 01 (um) dormitório, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, área útil de 42,7300 m2, garagem coletiva de 10,3500 m2, área comum de 18,1498 m2, área total de 71,2298 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 0,9052% do todo.

* **APARTAMENTOS DE FINAL "06":** Do 1º ao 12º pavimento, designados pelos nºs 16, 26, 36, 46, 56, 66 e 76, 86, 96, 106, 116 e 126; possuindo, cada um, 01 (um) dormitório, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, área útil de 51,7800 m2, garagem coletiva de 10,35000 m2, área comum de 24,1860 m2, área total de 86,3160 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,0634% do todo.

* **APARTAMENTOS DE FINAL "07":** Do 1º ao 12º pavimento, designados pelos nºs 17, 27, 37, 47, 57, 67 e 77, 87, 97, 107, 117 e 127; possuindo, cada um, 01 (um) dormitório, sala com terraço, cozinha, banheiro social, área de serviço, 01 (uma) vaga de garagem, área útil de 52,1500 m2, garagem coletiva de 10,3500 m2, área comum de 24,4327 m2, área total de 86,9327 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,0710% do todo.

5.- OBJETO DO CONTRATO:

5.1.- Entre as unidades autônomas que integrarão o edifício, o qual será regido pela disposições da lei federal nº 4.591/64, cujo memorial descritivo o(s) **PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) conhecer(em) e aprovar(em), figura o **EDIFÍCIO RESIDENCIAL FÊNIX APTO. Nº 107**

(CENTO E SETE), localizado no 10º PAVIMENTO TIPO, e 01 (uma) vaga de garagem coletiva, sendo automóvel de passeio de pequeno ou médio porte em local indeterminado, sujeito a uso de manobrista.

5.2.- A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá substituir quaisquer materiais ou peças mencionadas no memorial descritivo, desde que por outros de custo equivalente ou similar qualidade, bem como adequar as medidas do projeto às exigências técnicas ou legais que surjam no decorrer da obra.

5.3.- Ocorrendo modificações no projeto, poderá ser alterada a fração ideal do terreno e participação em área comum.

5.4.- Não se considera infração, ao projeto de construção e ao memorial descritivo, qualquer diferença para mais ou para menos não excedentes a 5% (cinco por cento) nas medidas dos apartamentos e das partes comuns.

6.- PROMESSA DE VENDA E COMPRA:

6.1.- Pelo presente e na melhor forma de direito a **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a vender e por sua vez o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** compromete(m)-se a comprar a unidade descrita na cláusula quinta retro, pelo preço global de **R\$ 216.000,00 (DUZENTOS E DEZESSEIS MIL REAIS)**, que será pago pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** da seguinte forma:

A-) R\$ 25.000,00 (VINTE E CINCO MIL REAIS), como sinal e principio de pagamento, através do cheque nº 000047, agência nº 0815, emitido contra o banco Bradesco, da qual os **VENDEDORES** darão plena e total quitação da parcela, após a compensação do referido cheque;

B-) R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS), que serão pagos no dia da entrega das chaves do referido apartamento, com previsão para **NOVEMBRO/2015**, contra recibo, deverá ser pago também a taxa prevista no item 7.1.5;

C-) R\$ 131.000,00 (CENTO E TRINTA E UM MIL REAIS), representado por meio de **120 (CENTO E VINTE)** parcelas mensais e consecutivas de **R\$ 1.091,67 (HUM MIL E NOVENTA E UM REAIS E SESENTA E SETE CENTAVOS)**, vencendo a 1ª (primeira) parcela em **25/03/2014**, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes;

D-) R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS), representado por meio de **10 (DEZ)** parcelas anuais de **R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS)**, vencendo a 1ª (primeira) parcela em **25/02/2015**, a 2ª (segunda) parcela em **25/02/2016**, a 3ª (terceira) parcela em **25/02/2017**, a 4ª (quarta) parcela em **25/02/2018**, a 5ª (quinta) parcela em **25/02/2019**, a 6ª (sexta) parcela em **25/02/2020**, a 7ª (sétima) parcela em **25/02/2021**, a 8ª (oitava) parcela em **25/02/2022**, a 9ª (nona) parcela em **25/02/2023**, e a 10ª (décima) em **25/02/2024**, todas contra recibo;

6.2.- As partes declaram que o valor determinado e aceito para a presente transação é de **R\$ 216.000,00 (DUZENTOS E DEZESSEIS MIL REAIS)** do imóvel, conforme descrito neste instrumento, sem inclusão de quaisquer valores compensatórios ou expectativas inflacionárias, sendo o parcelamento do preço uma liberalidade da **VENDEDORA** a fim de viabilizar a compra do imóvel objeto da presente, assim sendo, fica estabelecido como condição essencial do presente negócio jurídico, que as parcelas mencionadas nos itens "B, C e D", ora compromissadas será(ão) corrigida(s) monetariamente de acordo com a variação do percentual mensal acumulado, de índice de **POUPANÇA** para qualquer atualização de qualquer parcela do preço prevista neste instrumento, se deverá tomar como índice-base o do mês atual ao do presente contrato e como índice - reajuste aquele do mês atual ao do respectivo pagamento da parcela do preço ou residuais de atualização

do preço.

6.3.- Esse preço será atualizado monetariamente sempre no dia "25" de cada mês, ressalvada hipótese de liquidação ou de amortização antecipada ou extraordinária do saldo devedor, caso em que a correção monetária será calculada "pro rata die" entre o quinto dia do mês e o da efetiva liquidação e/ou amortização.

6.4.- Caso venha a ocorrer extinção, pré-fixação, alteração da metodologia de cálculo dos índices de correção previstos neste instrumento, as partes convencionam, desde já, sua substituição pelo I.N.C.C. (Índice Nacional do Custo da Construção Civil), calculado pela F.G.V. (Fundação Getúlio Vargas), (durante a edificação) e, após a obtenção do "auto de conclusão" ou "habite-se", pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - (IGP-DI), calculado e divulgado pela F.G.V. (Fundação Getúlio Vargas).

6.5.- Fica acertado entre as partes aqui contratadas que, apesar das normas legais vigentes, será aplicado correção mensal pela **POUPANÇA**, acumulativamente sobre as prestações vincendas.

6.6.- Para o pagamento das parcelas descritas será enviado ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** documento bancário específico, respondendo ao(a,s) **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** pela taxa de expedição do boleto, bem como todas as informações a respeito das correções havidas, sendo facultado ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o pagamento na sede da empresa. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** das obrigações de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previsto no presente contrato, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação.

6.7.- As prestações não pagas nas épocas contratuais estarão sujeitas a multa moratória de 10% (dez por cento) e aos juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, acrescidos da correção do **POUPANÇA**, no período, ou a correção adotada em caso de substituição do índice estipulado, independentemente de qualquer aviso ou notificação. Qualquer recebimento sem aplicação dos encargos de mora, será sempre considerado mera liberalidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, não podendo, em hipótese alguma, ser invocado pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** como novação ou alterações contratual.

O disposto no presente inciso, esgotados os recursos amigáveis para o recebimento das prestações atrasadas, sem que essas sejam satisfeita, não prejudica o exercício pela **PROMITENTE VENDEDORA** do direito à rescisão na forma contratual.

6.8.- Fica assegurado ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o direito de liquidar antecipadamente o débito, total e parcial, mediante prévio entendimento com a **PROMITENTE VENDEDORA**.

6.9.- Quando da antecipação parcial, o valor pago será para amortizar as últimas prestações, reduzidas conseqüentemente, do prazo inicial.

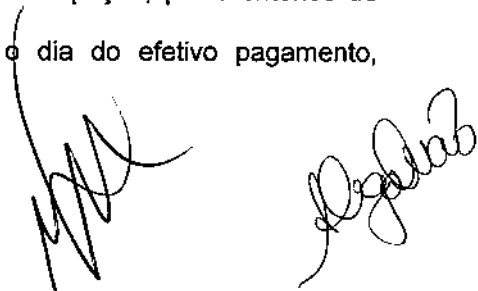
6.10.- O(A,S) **COMPRADOR(A,ES)** poderá(ão) liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, desde que:

A) Notifique(m) a **VENDEDORA**, por escrito, com a antecedência de, no mínimo 15 (quinze) dias úteis;

B) A liquidação não seja inferior a, pelo menos, o valor de uma parcela ou múltiplos de parcela;

C) O saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação, pelos critérios de reajuste estipulados neste contrato;

D) O reajustamento das parcelas seja calculado "pro-rata" até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o disposto neste contrato.



6.11.- A quitação de qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso, através de documento bancário, somente se efetivará após a devida compensação do mesmo.

6.12.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** não poderá(ão) pagar qualquer parcela do saldo do preço, enquanto não tiveram sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses em que se verificarem vencidos simultâneos de parcelas do saldo do preço, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique concomitantemente o pagamento da outra.

6.13.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** se obriga(m), durante o prazo de pagamento do preço contratado, a comunicar por escrito a **VENDEDORA**, a eventual mudança de seu endereço.

7.- DEMAIS DESPESAS:

7.1.- Não consideram incluídos no preço convencionado na cláusula sexta, e serão pagos em apartado pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** nas épocas oportunas:

7.1.1.- As despesas com a outorga, a favor do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, da escritura definitiva de compra e venda relativa à unidade autônoma compromissada, inclusive de certidões, impostos de transmissão "inter-vivos", despesas de registros e emolumentos de cartório.

7.1.2.- As despesas cobradas pelas respectivas empresas concessionárias do poder público, devido a serviços externos, para integração da unidade autônoma a rede de energia elétrica, água, gás, telefone, etc.

7.1.3.- As despesas com a instituição, especificação e convenção do regime jurídico do condomínio, incluindo os emolumentos cartorários.

7.1.4.- Os impostos, taxas, seguros e demais encargos legais que, a partir da entrega das chaves, na proporção da fração ideal, gravarem a construção, e também as despesas de condomínio.

7.1.5.- Instalação da antena parabólica, antena coletiva, automatização dos portões, controle remoto e tubulação de gás encanado;

7.2.- No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do recebimento das chaves, deverá(ão) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, ter(em) providenciado a transferência para o(s) seu(s) nome(s), das taxas de condomínio, e conta de luz, lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, enviando cópia, já com a alteração, à mesma. O não cumprimento dessa obrigação dará direito à **VENDEDORA** a contratar um advogado para executar esse serviço e, cobrar do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, todas as despesas decorrentes deste processo.

8.- PRAZO DE ENTREGA DA UNIDADE AUTÔNOMA:

8.1.- A unidade ora compromissada será entregue durante o mês de **NOVEMBRO/2.015**, ocasião em que será feita a comunicação à prefeitura municipal de Praia Grande para obtenção do competente "habite-se".

8.2.- O prazo ora fixado admitirá, sem qualquer encargo para a **PROMITENTE VENDEDORA** e sem prejuízo do que adiante se dispõe, uma prorrogação de até **180** (cento e oitenta) dias.

8.3.- O decurso do prazo previsto na presente cláusula ficará suspenso na eventualidade de ocorrência de caso fortuito ou força maior, como tal consideramos escassez comprovada de material essencial à construção, chuvas prolongadas, movimento grevista de operários da construção civil,

guerras, revoluções e outros motivos imprevisíveis e de igual relevância; interrompido, por qualquer das causas ora apontadas, o prazo será recommençado após a eliminação ou cessação dos respectivos efeitos.

8.4.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) que: a **VENDEDORA** poderá empreitar e sub-empreitar serviços para execução a construção e adquirir materiais a serem utilizados na obra, ajustando com os contratantes que a responsabilidade por eventuais defeitos que porventura surgirem na execução das obras após a concessão do respectivo "habite-se", quer ocasionadas na execução dos serviços, quer motivados por defeitos da fabricação dos materiais empregados, deverão ser atribuídos não só aos sub-empregados contratados, como aos fornecedores dos materiais, conforme o caso, adstrita a responsabilidade da **VENDEDORA** aos preceitos legais que regulam a execução das obras desde que comprovada a ocorrência de culpa grave na direção técnica dos trabalhos da construção.

9.- IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

9.1.- O presente compromisso é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando as partes, expressamente, ao direito de arrependimento concedido pelo artigo 420 do Código Civil.

10.- RESCISÃO DO COMPROMISSO:

10.1.- Fica o comprador **sujeito à multa contratual de 50% sobre o valor total do imóvel objeto da venda e compra, devidamente atualizado**, caso venha a pleitear a rescisão por motivos particulares, assumindo o comprador a obrigação de reembolsar a vendedora pela comissão do corretor de imóveis e encargos indicados no item 10.5.

10.2.- Em caso de inadimplemento do presente compromisso, é facultado a parte adimplente optar pela execução compulsória do contrato, ou pela respectiva rescisão.

10.3.- A rescisão, todavia, só poderá ser demandada se não houver cumprimento da obrigação, ou purgação de mora no prazo de 15 (quinze) dias da interpelação a ser promovida extrajudicialmente pela parte interessada.

10.4.- A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá demandar a rescisão dos ajustes se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** faltar(em) ao pagamento de qualquer dos encargos previstos na cláusula sexta, **ou ainda, ao não cumprimento de qualquer obrigação contratual.**

10.5.- Se a **VENDEDORA** pleitear a rescisão do contrato e a retomada do imóvel alienado, em razão de inadimplemento do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, quanto ao pagamento do preço de aquisição da unidade autônoma, ser-lhe(s)-á restituído o percentual de 50% (cinquenta por cento), a ser calculado sobre o valor das parcelas pagas a este título, feitas as seguintes deduções:

- A) Juros moratórios e multa de mora, pagos quando da eventual purga de mora;
- B) Despesas de venda no valor de 6% (seis por cento) do preço total da alienação;
- C) Contribuição ao pis, cofins, e imposto de renda, sobre o preço de venda corrigido;
- D) Luz e água, iptu, condomínios e demais encargos que recaiam sobre a unidade, sendo os valores devidos à data da desocupação;
- E) Reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, à menos que ele(s) já o tenha(m) devolvido à **VENDEDORA** em tais condições;

F) Taxa mensal de ocupação, ora fixada em um por cento, sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde da assinatura do contrato até a efetiva devolução do imóvel, se os **COMPRADOR(A,ES)** já se encontrar na posse à época de sua mora.

G) Todos os tributos e leis sociais pagos em decorrência do recebimento das parcelas do preço;

H) Honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, se houver ação judicial.

10.6.- A devolução será efetuada em tantas parcelas mensais quantas tiverem sido as parcelas pagas, assim como o critério para correção corresponderá àquele adotado neste contrato.

10.7.- Se, no entanto, a **VENDEDORA** tiver que proceder judicialmente a rescisão do contrato, os pagamentos somente serão efetuados após o trânsito em julgado da decisão que decretar a rescisão do contrato.

10.8.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** receberá(ão) a referida devolução, se couber, desde que o imóvel tenha sido restituído à **VENDEDORA**, livre e desocupado de pessoas e coisas, e repostado ao idêntico estado de quando lhe(s) foi entregue.

10.9.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, perderão em favor da pessoa a quem se operar a rescisão, todas as melhorias e benfeitorias acrescidos ao imóvel, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção.

11.- INSTITUIÇÃO DO REGIME JURÍDICO DO CONDOMÍNIO:

A **PROMITENTE VENDEDORA** fica, desde já, uma vez concluída a obra do edifício: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL FÊNIX**, autorizada a promover junto ao registro imobiliário competente, a instituição do regime jurídico do condomínio, com o qual O(A,S) **PROPRIETÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** nomeia(m) e constitui(m) a **PROMITENTE VENDEDORA** com poderes de, substabelecimento, sua(s) bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretroatável, podendo estabelecer os direitos e deveres dos condôminos, elaborando e assinando estatutos, convenção e especificação de condomínio, quando for oportuno.

12.- TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO:

12.1.- Terminada a edificação, instituído o regime jurídico do condomínio e paga a totalidade do preço contratado, a **PROMITENTE VENDEDORA** providenciará a outorga, em favor do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** ou a quem por ele(s) for indicado, do título de aquisição definitivo do domínio, posse, direito e ação referentes a unidade compromissada.

13.- CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:

13.1.- Desde que esteja(m) em dia com as obrigações contratuais e permaneça(m) solidário(s) com a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá(ão) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, ceder(em) e transferir(em) a terceiros os direitos e obrigações que por ventura forem decorrentes deste ajuste.

13.2.- A anuência da **PROMITENTE VENDEDORA** somente ocorrerá com a prévia satisfação dos encargos contratuais e ao pagamento de uma taxa de expediente de 3% (três por cento) sobre o valor atualizado do contrato.

14.- ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

14.1.- A **PROMITENTE VENDEDORA** tem por direito designar o síndico e administrador, que terão ao seu cargo a administração do condomínio nos 02 (dois) primeiros anos de funcionamento, com representação nas assembleias do condomínio, e será exercida pelos condôminos que estiverem em dia com suas obrigações contratuais.

15.- OUTRAS CONDIÇÕES:

15.1.- O(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** declara(m) expressamente, ter pleno conhecimento da planta da unidade autônoma, que ora está(ão) adquirindo, o projeto de construção e o memorial descritivo substituem e renovam quaisquer papéis, cartas e documentos que acaso tenham sido assinados, emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado contra o pactuado neste instrumento.

15.2.- É norma da **VENDEDORA**, proceder a uma rigorosa vistoria em cada unidade comprometida antes de sua entrega ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, para correção de quaisquer defeitos que se apresentem. Não obstante isso, caso venha parecer, no prazo previsto no art. 117, parágrafo 5º (quinto), inciso IV, do código civil - 06 (seis) meses da data de entrega, qualquer vício ou defeito que não tenha sido possível constatar anteriormente, a **VENDEDORA**, ficará responsável pelo(s) reparo(s), desde que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** o(s) denuncie(m) dentro daquele prazo. A **VENDEDORA** se responsabiliza, ainda, pela solidez e segurança do trabalho, assim como em razão dos materiais e do solo, durante o prazo de 05 (cinco) anos, após a entrega do Edifício.

15.3.- Fica facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** manter, no edifício: **EDIFÍCIO RESIDENCIAL FÊNIX**, placas, materiais de publicidade, bem como a permanência de corretores de plantão para a comercialização das unidades disponíveis do prédio, até a venda da última unidade do edifício;

15.4 - Enquanto houver unidades da **PROMITENTE VENDEDORA**, as partes desde já concordam que a **VENDEDORA** contribuirá com apenas 30 % do valor da quota condominial das unidades que não foram vendidas, independente de convenção de condomínio ou assembleia geral dos condôminos que estipulem outro percentual. Depois de vendidas à unidade, será pago a quota condominial integrada.

15.5- Considerando que este contrato está sendo assinado fora de seu domicílio, ao(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, não é facultada a desistência prevista no código de defesa do consumidor, sendo vedado, pois, seu arrependimento.

16.- FORO DE CONTRATO:

Para dirimir qualquer dúvida ou litígio decorrente deste ajuste, será competente o foro da comarca de Diadema - S.P., com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que possa vir a ser.

E, por assim estarem justas e assentadas, firmam as partes o presente em duas vias de igual teor e um só efeito, juntamente com duas testemunhas, obrigando-se a respeitá-lo e cumpri-lo.

Praia Grande, 22 de fevereiro de 2.014.

Vendedora: L. I. LITORAL EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.:

[Handwritten signature]
SOLEMAK
Sr. DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA

Comprador(A, Es):

ELIÃO DE NOTAS
1470
filho
ado

[Handwritten signature]
Sra. ANA CÉLIA DA SILVA GALVÃO

12º

Testemunhas:

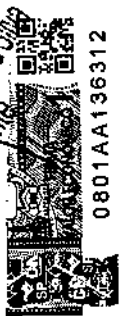
1- *[Handwritten signature]*
Nome: _____
RG: 4653300,
CPF: 83125295875

[Handwritten signature]
Nome: _____
RG: 14128758.
CPF: 051161013886
WILSONZ PAUL DO NASCIMENTO

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DE SOLEMAR
ALFREDO MENEZES, filho de VILSON MENEZES e MARIA DO CARMO MENEZES - SP - TEL: (11) 3549-6277 - FAX: (11) 3284-6362
MARCELO MARTIN COSTA - OFICIAL E TABELÃO

Recebo, por semelhança a firma de: (1) DOMINGOS MESSIAS DE SANTANA, em documento com valor econômico, do fe. Praia Grande, 04 de agosto de 2014. Em Teste? _____ da verdade.

[Handwritten signature]
ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - Escrevente Autorizada
Válida somente com selo de autenticidade. 0401 - R\$ 6,80 - Escrivente



12º TABELÃO de NOTAS
CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
Alameda Santos, 1.470 - São Paulo - SP - Cep 01418-100
BEL HOMERO SANTI - TABELÃO - Tel. (11) 3549-6277 - Fax (11) 3284-6362

Reconheço por semelhança a firma ANA CÉLIA DA SILVA GALVÃO, a qual confere com o padrão depositado em Cartório. São Paulo, 25 de fevereiro de 2014. Em testemunho da verdade. Jefferson de Souza - Escrevente Autorizado 1402251457055 - Firma: R\$ 6,80 Total: R\$ 6,80

[Handwritten signature]
CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
AL SANTOS, 1470
Jefferson de Souza
Escrevente Autorizado
1042AA850678