

1

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM
IMÓVEL PARA ENTREGA FUTURA**

Pelo presente instrumento, de um lado, como promitentes **VENDEDORAS** e **INCORPORADORAS**, doravante simplesmente designada "**VENDEDORAS**": **NARCHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital à Rua Domingos Fernandes, 207 - Vila Nova Conceição, inscrita no CGC/MF sob no 47.444.229/0001-89, e **SINTONIA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede nesta Capital à Rua Domingos Fernandes, 207 - Vila Nova Conceição, inscrita no CGC/MF sob no. 74.479.080/0001-46, neste ato devidamente representadas por seus sócios nos termos de seus contratos sociais, e de outro lado, com promitente (s) comprador (es) (a) (as), doravante designado (s) (a) (as) simplesmente **COMPRADOR (es): REINALDO EDGAR FORSTHUBER ALANDIA**, nascido aos 09/12/66, portador da Cédula de Identidade RG. no. 19.699.839, inscrito no CPF/MF sob no. 086.697.368-02, brasileiro, maior, solteiro, bancário, residente e domiciliado à Av. Santo Afonso, 664/1.066 - Americanópolis - 04426-000 - SP, com endereço comercial à Rua Funchaz, 150 9o. andar - Vila Olímpia - 04551-060 - SP, têm entre si justo e acertado o seguinte:

CLAUSULA PRIMEIRA

As **VENDEDORAS** são senhoras e legítimas possuidoras do terreno livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus reais ou fiscais - excetuada a hipoteca adiante referida, situado à Av. 7 Setembro, no.172 - Bairro Vila Conceição, no município e comarca de Diadema, objeto da matrícula 11.635 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

CLAUSULA SEGUNDA

Sobre o terreno acima referido, as **VENDEDORAS** estão promovendo, na forma prevista pela lei 4.591/64 de 16 dezembro de 1964 e legislação subsequente, e projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Diadema, conforme alvará 48.812 apostilado em 29/12/1.993 através do processo no. 9.498/93 a construção de um conjunto residencial que se denominará "**RESIDENCIAL EUROPA**", tudo conforme registro de incorporação sob no. R.6 na aludida matrícula no. 11635 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema.

CLAUSULA TERCEIRA

Dentre as unidades autônomas do **RESIDENCIAL EUROPA**, destaca-se o apartamento no. 42 (QUARENTA E DOIS) do EDIFÍCIO FRANÇA, que se localizará no 4º. pavimento e terá a área privativa de 51,640 m2, área total (útil, comum coberta e descoberta) de 90,687m2, correspondendo-lhe a fração ideal 1,0872% no terreno e demais coisas de propriedade comum e cabendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada no térreo da residencial.




CLAUSULA QUARTA

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito as **VENDEDORAS** obrigam-se a vender, e o **COMPRADOR** obriga-se a comprar, a supra referida unidade autônoma denominada apartamento no. 42 (QUARENTA E DOIS) do EDIFÍCIO FRANÇA, pelo preço de 25.100,82 URVs (VINTE E CINCO MIL E CEM UNIDADES REAIS DE VALOR E OITENTA E DOIS DÉCIMOS) equivalente nesta data a CR\$ 18.964.171,52 (DEZOITO MILHÕES NOVECENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL CENTO E SETENTA E UM CRUZEIROS REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS), preço este REAJUSTAVEL conforme previsto na cláusula 6ª e que o **COMPRADOR** obriga-se a pagar da forma abaixo discriminada, e de conformidade com o pactuado nas cláusulas subsequentes:

- a) 772,00 URVs (SETECENTOS E SETENTA E DUAS UNIDADES REAIS DE VALOR) mediante a 08 (OITO) prestações mensais de 96,50 URVs (NOVENTA E SEIS UNIDADES REAIS DE VALOR E CINQUENTA DÉCIMOS) cada, vencendo-se a primeira no dia 10 DE MAIO de 1.994, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes;
- b) 164,82 URVs, (CENTO E SESSENTA E QUATRO UNIDADES REAIS DE VALOR E OITENTA E DOIS DÉCIMOS) mediante a 01 (UMA) prestação vencendo-se no dia 10 de MARÇO de 1.995;
- c) 21.423,00 URVs (VINTE E UM MIL QUATROCENTOS E VINTE E TRES UNIDADES REAIS DE VALOR), mediante a 111 (CENTO E ONZE) prestações mensais de 193,00 URVs (CENTO E NOVENTA E TRES UNIDADES REAIS DE VALOR) cada, vencendo-se a primeira no dia 10 de FEVEREIRO de 1.995 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes;
- d) 2.741,00 URVs (DOIS MIL SETECENTOS E QUARENTA E UMA UNIDADES REAIS DE VALOR), prevista para 10 de MARÇO de 1.996., ou contra a entrega das chaves e ou obtenção do habite-se.;

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As prestações mensais serão pagas em cruzeiros reais, de acordo com o valor da URV da data do efetivo pagamento, até a data em que a URV for dotada de poder liberatório, com a denominação de "Real", quando passarão a ser pagas nesta moeda.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na hipótese de extinção da URV/REAL, as prestações serão reajustadas mensalmente, adotando-se como indexador o índice Sinduscon, abaixo referido, aplicando-se, na falta deste, o disposto no item II da cláusula 6ª.

PARAGRAFO PRIMEIRO

Se o **COMPRADOR**, não purgar a mora no prazo de 15 dias a contar de sua notificação por meio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, o presente compromisso será considerado rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer medida judicial ou extra-judicial, ficando o **COMPRADOR** obrigado a devolver a posse do imóvel incontinenti, se já a tiver recebido, sob pena de configuração de esbulho, sem direito à retenção.

PARAGRAFO SEGUNDO

A mora só será considerada purgada se o **COMPRADOR**, no prazo da notificação, pagar o principal, devidamente corrigido e acrescido das cominações previstas no "caput", além de honorários de advogados na base 20% sobre o débito em atraso.

CLAUSULA DÉCIMA

Ocorrendo a rescisão, as **VENDEDORAS** deverão devolver ao **COMPRADOR** as quantias pagas, atualizadas monetariamente de acordo com o mesmo índice utilizado para correção das prestações, em tantas parcelas mensais quantos forem os meses decorridos da data da assinatura deste contrato até a sua rescisão, descontadas as seguintes despesas:

- a) despesas de venda, compreendidas estas pelas comissões de corretagem, publicidade e outras correlatas, na base de 8% (oito por cento);
- b) contribuições aos PIS, na base de 0,65% (sessenta e cinco por cento);
- c) contribuições ao finsocial, na base de 2% (dois por cento);
- d) despesas administrativas na base de 15% (quinze por cento)

Na hipótese da rescisão contratual operar-se após a conclusão da obra, serão descontadas ainda as seguintes verbas:

- e) indenização pela ocupação ou indisponibilidade do imóvel, na base de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da expedição do auto de conclusão ("habite-se") até a efetiva e definitiva liberação da unidade compromissada;
- f) indenização a título de despreciação do imóvel, na base de 5% (cinco por cento) ao ano, ou 5/12 ao mês, desde a data de expedição do auto de conclusão ("habite-se") até a efetiva e definitiva liberação da unidade compromissada;

2h




g) despesas necessárias à recuperação do imóvel, incluídas todas aquelas desembolsadas a fim de repô-lo nas mesmas condições de conservação e habitabilidade em que se encontrava por ocasião da conclusão das obras:

h) despesas de condomínio e tributos municipais.

PARAGRAFO UNICO

Todos os descontos acima, executados os previstos nas alíneas "g e h", serão calculados sobre o preço total da presente promessa de venda e compra, atualizado monetariamente na forma estabelecida na cláusula 6ª supra.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Ocorrendo inadimplemento por parte do **COMPRADOR**, independentemente do disposto nas cláusulas anteriores, poderão as **VENDEDORAS**, a seu exclusivo critério, optar por considerar antecipadamente vencido todo o débito do **COMPRADOR** e executá-lo com o acréscimo da correção e das cominações previstas no "caput"; ou, ainda, se assim julgar conveniente, aplicar as penalidades e sanções estabelecidas no art. 63 e seguintes da Lei 4.591/65, ficando desde já autorizada a adotar o procedimento ali estabelecido, no sentido de serem levados a público leilão os direitos do **COMPRADOR** inadimplente.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA

As **VENDEDORAS** poderão considerar rescindido o presente contrato, de pleno direito, ou, se preferir, considerar o saldo do preço antecipadamente vencido, também de pleno direito, podendo exigí-lo de uma só vez e corrigido de acordo com o disposto na cláusula 6ª retro, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interposição judicial ou extra-judicial:

a) se o **COMPRADOR** ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do presente, sem prévio e expresse consentimento das **VENDEDORAS**.

b) se o **COMPRADOR**, também sem consentimento das **VENDEDORAS**, constituir sobre o imóvel qualquer ônus ou dar em garantia seus direitos sobre o imóvel transacionado

c) se contra o **COMPRADOR** for movida ação ou execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete o imóvel ou os direitos decorrentes do presente contrato, no todo ou em parte.

d) se o **COMPRADOR** deixar de cumprir qualquer uma das obrigações previstas no presente, inclusive deixar de pagar qualquer despesa ou deixar de praticar qualquer ato que se faça necessário ao "repasse" do financiamento previstos na cláusula 20ª e seus parágrafos.

22



7

PARÁGRAFO ÚNICO

Se as **VENDEDORAS** optarem pela rescisão, ficará obrigada a devolver ao **COMPRADOR**, parte da quantias pagas, devidamente corrigidas, na conformidade do disposto no parágrafo 1º da cláusula 10ª supra.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Ocorrendo a rescisão, em qualquer hipótese e por qualquer razão, ficará as **VENDEDORAS**, de imediato e de pleno direito, liberadas a transferir a terceiros a unidade compromissada, sem ressalva ou restrição de qualquer natureza e independentemente de qualquer formalidade, aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA

O **COMPRADOR** poderá demandar a rescisão deste, se as **VENDEDORAS** deixarem paralisada as obras por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento, salvo motivos previstos na cláusula décima oitava e, se notificada, não der o devido seguimento as obras, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação.

PARÁGRAFO ÚNICO

Ocorrendo a rescisão por inadimplemento das **VENDEDORAS**, ficarão estas obrigadas a devolver ao **COMPRADOR** o valor correspondente às quantias pagas, de uma só vez, devidamente corrigidas de acordo com o disposto na cláusula sexta supra, acrescida de multa compensatória de 10% (dez por cento).

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA

O edifício será construído pelas **VENDEDORAS** de acordo com o projeto aprovado e as especificações constantes do memorial descritivo e documentos depositados no Cartório de registro de Imóveis, sendo-lhe facultado, porém, independentemente de qualquer consulta ao **COMPRADOR** e sem que a este caiba o direito de pleitear indenização, alterar o projeto de construção, desde que não afete o apartamento objeto deste contrato, e que as alterações se façam em razão de imposições de normas técnicas construtivas, de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de concessionárias de serviços públicos.

PARÁGRAFO ÚNICO

Sem prejuízo do disposto no "caput", não se considera infração contratual, não dando pois ao **COMPRADOR** o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença para mais ou para menos, que não exceda a 5% (cinco por cento) nas medidas ou nas áreas do apartamento ora compromissado ou das partes comuns do edifício.

2h




CLAUSULA DÉCIMA SEXTA

Não consiste obrigações das **VENDEDORAS**, visto que não se incluem no preço convencionado, o fornecimento e/ou instalação de tudo quanto não estiver expressamente consignado no memorial descritivo. Não se incluem, também, no preço convencionado, as despesas referentes à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, bem como as despesas com as ligações definitivas de serviços públicos, e quaisquer novos tributos que venham a ser instituídos e que onerem o presente negócio, ainda que atribuídos às **VENDEDORAS**, os quais serão rateados e pagos pelos adquirentes, na proporção de suas respectivas frações ideais de terreno e deverão ser pagos de uma só vez, até 15 (quinze) dias a contar da comunicação feita pelas **VENDEDORAS**, constituindo-se em dívida líquida e certa do **COMPRADOR**, para todos os fins legais. Caso o mesmo não efetue o pagamento dessas despesas no prazo estipulado, sobre o valor das mesmas incidirão as cominações previstas na cláusula nona supra.

CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA

O apartamento será considerado pronto e acabado para todos os efeitos legais, pela comunicação das **VENDEDORAS** ao **COMPRADOR** de estar ele em condições técnicas de habitabilidade e à disposição as chaves respectivas, não podendo o **COMPRADOR** se recusar a recebê-lo ou impedir a instalação do condomínio, ainda que na ocasião haja pequenos serviços de acabamento nas unidades autônomas ou nas partes comuns do edifício.

PARAGRAFO UNICO

Desde que concluída a construção da unidade autônoma, mesmo que por qualquer razão não venha a receber as respectivas chaves ou a título definitivo de, transmissão, o **COMPRADOR** ficará responsável pelo pagamento de todas as despesas referentes à instalação do condomínio, bem como por todos os impostos, taxas e despesas de condomínio sobre ela incidentes, fixadas pelo síndico ou pelas **VENDEDORAS**, na falta deste.

CLAUSULA DÉCIMA OITAVA

As **VENDEDORAS** obrigam-se à entregar o apartamento ora comprometido até 30 de MARÇO de 1996, com carência de 180 (cento e oitenta) dias, salvo motivos de força maior devidamente comprovados ou notórios, arrolando-se entre eles, de forma meramente enunciativa, os seguintes:

- a) greves parciais ou gerais na indústria da construção civil.
- b) suspensão ou falta de transportes.
- c) falta de materiais na praça.

b) quaisquer reclamações deverão ser formuladas no prazo improrrogável de 06 (seis) meses, contados da data da entrega das chaves, na forma do artigo 178, 5º, inciso IV do Código Civil, ainda que haja recusa do **COMPRADOR** em vistoriar a unidade no prazo previsto na alínea anterior,

c) o disposto na alínea, anterior não se aplica a eventuais defeitos perceptíveis mediante simples vistoria visual, os quais deverão ser reclamados no próprio ato da entrega da unidade, importando o recebimento das chaves, sem ressalvas, no reconhecimento de que a unidade foi entregue em perfeitas condições, cumpridas as especificações contratuais, com todas as instalações em perfeito funcionamento.

CLAUSULA DÉCIMA NONA

O **COMPRADOR** poderá ceder os direitos decorrentes do presente contrato desde que esteja absolutamente em dia com todos os seus pagamentos e demais obrigações e pague às **VENDEDORAS**, no mesmo ato da cessão, uma taxa de 2% (dois por cento) sobre o valor corrigido deste contrato, ficando perfeitamente avençado que essa taxa será devida às **VENDEDORAS** seja qual for a forma e natureza do ato pelo qual tenha se processado a transferência.

PARAGRAFO PRIMEIRO

As **VENDEDORAS** deverão, obrigatoriamente, intervir no instrumento de cessão ou qualquer outro instrumento através do qual se transferir os direitos decorrentes deste contrato, sob pena de rescisão, conforme previstos na alínea "a" da cláusula décima segunda supra.

PARAGRAFO SEGUNDO

Em caso de cessão ou transferência, a qualquer título, de direitos decorrentes deste contrato, os cessionários ou adquirentes deverão emitir em favor das **VENDEDORAS**, se estas desejarem, notas promissórias correspondentes ao saldo devedor do preço avançado, hipótese em que os títulos emitidos pelo **COMPRADOR** serão devolvidos, salvo se as **VENDEDORAS**, a seu critério exclusivo, preferir que continue representado pelos títulos emitidos pelo **COMPRADOR**.



CLAUSULA VIGÉSIMA

As **VENDEDORAS** poderão obter financiamento destinado à construção do edifício junto a qualquer agente financeiro, com o que o **COMPRADOR** concorda, autorizando-a, expressamente, desde já, a dar em garantia hipotecária o terreno objeto do presente e suas acessões, construídas e por construir, outorgando o **COMPRADOR**, para tal fim, pelo presente instrumento, a favor das **VENDEDORAS**, mandato em caráter irrevogável e irretratável para representá-lo perante o agente financeiro e o Cartório de Registros de Imóveis competente ou quaisquer outros órgãos públicos ou privados perante os quais se torne necessária intervenção para os fins previstos nesta cláusula, conferindo-lhe, em caráter irrevogável na forma prevista no art. 1317, inciso II, do Código Civil, poderes para assinar instrumentos públicos ou particulares, plantas, requerimentos e declarações, concordando, confessando, praticando, enfim, todos os atos que se fizerem necessários aos fins colimados podendo inclusive substabelecer.

PARAGRAFO PRIMEIRO

Na hipótese de obtenção do financiamento, o critério das **VENDEDORAS** correspondente ao saldo do preço vencível após a entrega das chaves, no todo ou em parte, poderá ser cedido mediante "repasse" ao agente financeiro, de forma que o valor financiado será pago pelo **COMPRADOR** ao agente financeiro mediante tantas prestações mensais quantas for possível em face das normas então vigentes e de sua renda familiar à época, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a data da assinatura do competente instrumento particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca e as demais em igual dias dos meses subsequentes.

PARAGRAFO SEGUNDO

Correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR** todos os encargos pertinentes ao financiamento, inclusive prêmios de seguro, comissão de abertura de crédito, taxa de inscrição e expediente, contribuições ao F.C.V.S. (Fundo de Compensação das Variações Salariais) e ao FUNDHAB, certidões, todas e quaisquer despesas, enfim, devidas ao agente financeiro, as quais se obriga a pagar em suas próprias, tão logo lhe sejam exigidas, de forma que a parcela do preço, objeto da cessão seja integralmente creditada às **VENDEDORAS**, sem qualquer redução, desconto ou abatimento.

PARAGRAFO TERCEIRO

O **COMPRADOR** declara para todos os fins e efeitos, que tem pleno conhecimento das condições exigidas para obtenção do financiamento e que reúne tais condições (inclusive renda familiar e não ser proprietário de imóvel residencial) obrigando-se a prová-lo, mediante os documentos próprios quanto solicitado pelas **VENDEDORAS** ou pelo agente financeiro.

2h




PARAGRAFO QUARTO

Por ocasião do financiamento ("repasse") o débito referente à parte eventualmente não financiada será representado por notas promissórias que o **COMPRADOR** - por ocasião da assinatura do Instrumento Particular de venda e Compra com Facto Adjeto de Hipoteca - emitirá em caráter "pro-soluto" (que substituirão as notas promissórias eventual e anteriormente emitidas "pro-solvendo"), com aval de pessoa de sua indicação, e simultânea assinatura de instrumento de confissão de dívida em favor das **VENDEDORAS**, no qual comparecerá também o avalista (e respectivo cônjuge, se casado for) na qualidade de fiador (es) das obrigações contratuais.

PARAGRAFO QUINTO

Para os fins previstos no parágrafo anterior, obriga-se o **COMPRADOR** a indicar, por escrito, avalista idôneo com antecedência de 30 (trinta) dias da data prevista para o "repasse" do financiamento, com o fornecimento de todos os seus dados pessoais, inclusive do cônjuge, se casado for, com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e documentos comprobatórios de sua capacidade econômico-financeira de solver a dívida.

PARAGRAFO SEXTO

A aprovação do avalista ficará ao exclusivo critério das **VENDEDORAS**, uma vez que se trata de garantia do crédito delas **VENDEDORAS**, sendo-lhe vedado, porém, recusar-se a aprová-lo injustificadamente.

PARAGRAFO SETIMO

Na hipótese de não ser obtido o financiamento (e apenas nesta hipótese), o saldo do preço, devidamente reajustado e acrescido dos juros, será pago pelo **COMPRADOR** em igual número de parcelas ainda remanescentes, reajustáveis de acordo com o disposto neste instrumento e acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira contra a entrega das chaves e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

PARAGRAFO OITAVO

Em ocorrendo o previsto no parágrafo sétimo anterior, a escritura definitiva somente será outorgada após a total liquidação do preço e suas parcelas com os acréscimos previstos neste instrumento.

CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

Salvo as hipóteses de rescisão expressamente previstas, o presente instrumento e negócio é celebrado em caráter estritamente irrevogável para todos os contratantes e extensivo aos seus herdeiros e sucessores.

2h
[Handwritten signatures]

[Handwritten mark]

PARAGRAFO PRIMEIRO

Caso o **COMPRADOR** não efetive o reembolso no prazo estipulado, o valor desse débito será considerado líquido e certo, sobre ele incidindo, automaticamente, o reajuste e as penalidades previstas nas cláusulas sexta, nona e décima, respectivamente.

PARAGRAFO SEGUNDO

As **VENDEDORAS** ficam desde já constituída e nomeada procuradora bastante do **COMPRADOR** para, no caso de sinistro, receber da seguradora o valor da indenização, imputando-o na liquidação do saldo devedor, respectivos juros e reajustamentos, e entregando ao **COMPRADOR** o excesso, se houver.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA

O **COMPRADOR** nomeia e constitui as **VENDEDORAS** sua procuradora a fim de, nos termos da lei 4.591/64 e legislação posterior pertinente, efetivar no momento próprio, os registros do instrumento de instituição, especificação e convenção do condomínio do edifício, assim como a averbação da construção do prédio, podendo, ainda, assinar o instrumento público ou particular de convenção de condomínio do edifício, na forma da minuta constante do memorial de incorporação registrado no Cartório de Registro de Imóveis deste Município.

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA

Fica eleito o Foro da capital de São Paulo (Forum João Mendes Junior), com exceção de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir e conhecer as dúvidas ou contravérsias oriundas do presente instrumento.

E por estarem assim justos e acertados, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, na presença da testemunhas abaixo.

22
A
B
C

D

São Paulo, 15 de Março de 1.994.

VENDEDORA:

Ric Joshi
NARCHI EMPREEND. IMOBILIARIOS LTDA.

VENDEDORA:

Alândia
SINTONIA EMPREEND. E CONSTRUÇÕES LTDA.

COMPRADOR (ES)

Reinaldo
REINALDO EDGAR FORSTHUBER ALANDIA

TESTEMUNHAS:

Regen

Regen

CLÁUSULA 2ª: - Restou ajustado no compromisso firmado que o preço correspondente seria satisfeito em parcelas reajustáveis mensal e monetariamente, parte com recursos próprios do DEVEDOR e parte, como lhe foi facultado, mediante repasse do financiamento que as CREDORAS viessem a obter para o custeio parcial da construção, o que ocorreu consoante contrato de mútuo firmado entre as CREDORAS e o BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A, registrado sob o nº R.07 na matrícula nº 11.635 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema - SP, e através do qual, para garantia do empréstimo concedido, todo o terreno sobre o qual foi edificado o empreendimento, as acessões que lhe foram acrescidas, bem como os direitos creditórios da venda das unidades, foram dados em hipoteca e cessão fiduciária em garantia ao agente financeiro, com o que o DEVEDOR está ciente e declara-se de acordo.

CLÁUSULA 3ª: - Ocorre que o DEVEDOR não logrou obter o repasse do financiamento retro mencionado assim como não apresenta condições de pagar a parcela do preço que poderia ser objeto do repasse, como ajustado na promessa firmada. Assim, pelo presente instrumento e regular forma de direito, em benefício e proveito do DEVEDOR e por mera liberalidade das CREDORAS, convencionam as partes repactuar a forma de pagamento do preço do imóvel, mediante as cláusulas e condições a seguir exaradas que se obrigam a cumprir por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA 4ª: - À vista do exposto nas cláusulas anteriores, o DEVEDOR confessa e reconhece que está devendo às CREDORAS, pela obrigação anteriormente contraída, a quantia de **R\$ 31.265,36 (TRINTA E UM MIL DUZENTOS E SESSENTA CINCO REAIS TRINTA E SEIS CENTAVOS)**, especialmente apurada até **01/08/1996**, obrigando-se a pagá-la da seguinte forma:

(a) R\$ 47.967,88 (QUARENTA E SETE MIL, NOVECENTOS E SESSENTA E SETE REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS), através da assunção, pelo DEVEDOR, de parte da dívida contraída pelas CREDORAS, junto ao BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A, pelo empréstimo concedido para o custeio da construção, **em 92 (NOVENTA E DUAS) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 521,39 (QUINHENTOS E VINTE E UM REAIS, E TRINTA E NOVE CENTAVOS)** cada uma, já incluídos os juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo sistema da Tabela Price, a primeira delas com vencimento em 10/09/96 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes.

Parágrafo Primeiro:- O saldo dívida ora confessada e reconhecida, bem como o valor das parcelas que o compõem, serão **apurados a cada período de 12 (doze) meses, pelo sistema de conta corrente, corrigidos mensal e cumulativamente**, a contar do primeiro dia do presente mês, conforme segue:

(a) relativamente à parcela estipulada na letra "a" desta cláusula, pela variação do índice de remuneração das Cadernetas de Poupança livre - pessoa física, ocorrida no período compreendido entre o dia 1º (primeiro) do mês até o final do mesmo, sendo concedido por mera liberalidade da empresa, 10 (dez) dias corridos para efetivação do pagamento.

Fica expresso que, nos termos da cláusula 2ª (segunda), as CREDORAS firmaram contrato de mútuo destinado ao custeio de parte das obras do empreendimento, constituindo-se tal financiamento em um insumo para a construção. Esse contrato, atualmente, está sujeito a atualização monetária mensal, pelos critérios utilizados pelos agentes integrantes do Sistema Financeiro, com base no índice de remuneração das Cadernetas de Poupança livre - pessoa física.

Por esta razão é que as partes ora contratantes, visando sempre a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do presente compromisso, estipulam para o reajustamento da parcela aqui tratada, a utilização de critério idêntico ao adotado pelo agente financeiro para atualizar o saldo devedor das ora CREDORAS para com ele.

Parágrafo Segundo:- As diferenças apuradas entre os valores reajustados, na forma e pelo índice indicado no parágrafo precedente, e aqueles efetivamente pagos no interregno do período anual, serão exigidas após o 1º (primeiro) ano de contrato e sempre anualmente, devendo ser pagas à vista na data da apuração. As parcelas ou prestações do preço, expressas em reais, serão pagas na data dos respectivos vencimentos e após um ano de contrato e partir daí, anualmente, serão reajustadas pelo índice e na forma desta cláusula.

Parágrafo Terceiro:- Para efeito de apuração do saldo devedor, mensalmente, abater-se-á do valor inicial da dívida todos os pagamentos e amortizações extraordinárias, excluídas as penalidades eventualmente incorridas, acrescendo-se a correção monetária na forma pactuada.

Parágrafo Quarto:- A periodicidade anual de apuração, referida no parágrafo primeiro desta cláusula, atende a legislação atualmente em vigor. Fica, desde já, expressamente convencionado entre os contratantes que a mesma será diminuída caso haja alteração do texto legal vigente ou permissão legal nesse sentido. É certo que enquanto perdurar a periodicidade que não mensal.

- (a) o saldo da dívida continuará a ser reajustado mês a mês;
- (b) o DEVEDOR poderá estar amortizando menos do que deveria.

Parágrafo Quinto:- Fica expresso entre as partes que os reajustamentos aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor do negócio, mantendo-se desta forma, o equilíbrio econômico e financeiro das avenças firmadas até sua final liquidação. Assim, na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços ou tablita, que possam atingir o presente, a mesma não deverá alterar o critério de apuração do saldo devedor estipulado nos parágrafos desta cláusula.

Parágrafo Sexto:- Na hipótese de o presente contrato vir a liquidar-se antes da data estipulada para o próximo ou entre um e outro período de apuração do saldo devedor, será calculada a diferença entre os valores efetivamente pagos e os que deveriam ter sido pagos com base nos índices que reajustam o saldo devedor, " pro-rata-die ". A eventual diferença apurada será então paga à vista pelo DEVEDOR no dia da liquidação.

Parágrafo Sétimo:- No caso de desconhecimento dos índices de reajuste a serem aplicados, por qualquer motivo, faculta-se às CREDORAS provisoriamente, a projeção do mesmo ou a aplicação da última remuneração básica conhecida. A compensação, acréscimo ou decréscimo, proveniente da publicação do índice real a ser utilizado deverá ser efetuada até a data do vencimento da parcela subsequente, ou poderão as CREDORAS, alternativamente e se for o caso, prorrogar as respectivas cobranças para até 05 (cinco) dias posteriores à publicação do índice, atualizadas, então, " pró rata die".

Parágrafo Oitavo:- Se por imposição legal ou qualquer outra razão o índice previsto no parágrafo primeiro desta cláusula não puder ser adotado, as partes elegem como substitutivo:

(a) para substituir o índice de reajustamento das Cadernetas de Poupança Livre - Pessoa Física, o mesmo índice de atualização que vier a ser aplicado para a correção do saldo devedor advindo do contrato de mútuo que as CREDORAS firmaram com o BANCO DE CRÉDITO NACIONAL S/A.

Parágrafo Nono:- Para o caso de extinção ou congelamento dos índices substitutivos eleitos, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das CREDORAS, que melhor reflita a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade, de tal forma que sejam mantidos o preço e as condições iniciais do negócio, para se preservar e restaurar o valor efetivo e atual do preço do imóvel e manter o equilíbrio das relações contratuais.

Parágrafo Décimo:- A aplicação dos índices substitutivos, bem como a cobrança de diferenças retro ajustadas, serão automáticas, dispensando-se avisos ou comunicações prévias.

Parágrafo Décimo Primeiro:- Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes incidirão sobre o saldo devedor no dia 01 (um) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura do presente contrato ou das datas de vencimento das parcelas da dívida.

Parágrafo Décimo Segundo:- Fica assegurado ao DEVEDOR o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que o faça com seu valor atualizado pela variação acumulada do índice eleito nesse contrato e em dias estabelecidos para pagamento das prestações ou parcela a cada mês.

20


Handwritten marks and signatures on the right margin, including a large 'D' and several smaller scribbles.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RIANEUCALISE FERREIRA ASSIS, assinado digitalmente por RIANEUCALISE FERREIRA ASSIS em 22/08/2007 às 06:40:26, sob o número 00086589-43.2017.8.26.0467 e código V07799JF. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00086589-43.2017.8.26.0467 e código V07799JF.

Parágrafo Décimo Terceiro:- A antecipação parcial deverá se dar pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior a 10% do saldo devedor existente.

Parágrafo Décimo Quarto:- É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas de saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente.

Parágrafo Décimo Quinto:- Se as CREDORAS vierem a receber, a título de antecipação, qualquer valor de modo diferente ao aqui estabelecido, tal recebimento dar-se-á por mera liberalidade das mesmas, não se constituindo, assim, em novação ou alteração dos termos do presente instrumento.

Parágrafo Décimo Sexto:- O pagamento antecipado de prestações ou parcelas do preço, não eximirá o DEVEDOR do pagamento de eventual diferença apurada entre os valores pagos e aqueles que efetivamente deveriam ter sido pagos com base no pacto de reajuste constante deste contrato, de forma que em havendo antecipação total ou parcial das parcelas vincendas, a diferença será cobrada "pró rata die" no dia da antecipação, pela variação acumulada do índice contratado.

Parágrafo Décimo Sétimo:- O DEVEDOR deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade, na sede da CREDORA nomeada em primeiro lugar, ou onde e a quem as CREDORAS vierem a indicar por escrito, ou no banco que eventualmente se encarregar da respectiva cobrança ficando vedada qualquer outra forma de pagamento, tais como Documentos de Ordem de Crédito (Doc), Ordem de pagamento (OP), depósito em conta das CREDORAS ou outras modalidades de crédito que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso das CREDORAS.

Parágrafo Décimo Oitavo:- Todos os pagamentos efetuados em cheques, deverão ser feitos por meio de cheques pagáveis nesta praça, de emissão do próprio DEVEDOR.

Parágrafo Décimo Nono:- Considerando a forma de cálculo do reajuste do saldo da dívida e das prestações ou parcelas, as partes convencionam, desde já, que toda e qualquer quitação conferida pelas CREDORAS, acha-se condicionada a apuração posterior de eventual diferença, ainda que tal ressalva não conste do respectivo recibo.

CLÁUSULA 5ª:- A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas, por parte do DEVEDOR, importará no vencimento antecipado da dívida, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas, acrescidas da correção monetária e dos encargos referidos na cláusula 8ª adiante.

Parágrafo Único:- Constituído em mora após prévia notificação judicial ou extrajudicial e não procedendo à sua purgação nos termos aqui ajustados, ficarão rescindidas as avenças de pleno direito, obrigando-se o DEVEDOR a restituir o imóvel, incontinenti, às DEVEDORAS, sob pena de esbulho possessório sem que lhe caiba o direito de retenção, indenização ou compensação por benfeitorias nele porventura introduzidas.

CLÁUSULA 6ª:- No caso de rescisão, serão reembolsadas ao DEVEDOR as quantias pagas, atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, em tantas parcelas mensais quanto forem os meses decorridos da data da assinatura da promessa de venda e compra tratada na cláusula 1ª até a rescisão, descontadas as seguintes despesas:

(a) de venda, compreendidas estas pelas comissões de corretagem, publicidade e outras correlatas, à taxa de 8% (oito por cento) sobre o valor total da venda, atualizado monetariamente;

(b) contribuição ao PIS, à taxa de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e ao COFINS, à taxa de 2% (dois por cento) sobre os valores até então recebidos pelas CREDORAS, atualizados monetariamente;

(c) despesas administrativas à base de 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da venda;

(d) 1% (um por cento) do preço atualizado de venda do imóvel, por mês de fruição do mesmo, contado da data da expedição do "Habite-se" até a efetiva desocupação e liberação;

(e) 5% (cinco por cento) ao ano ou fração de ano do preço atualizado de venda a título de depreciação do imóvel, também da data do "Habite-se" até a desocupação e liberação do imóvel;

(f) despesas efetuadas pelas CREDORAS para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao DEVEDOR;

(g) todas as demais despesas havidas pelas CREDORAS e que por força das contratações efetuadas seriam de responsabilidade do DEVEDOR, tais como as condominiais e tributos municipais.

CLÁUSULA 7ª:- As CREDORAS, a seu exclusivo critério, em caso de inadimplemento do DEVEDOR como acima mencionado, poderão optar pela cobrança ou execução da dívida.

CLÁUSULA 8ª: - O recebimento, por parte das CREDORAS, de qualquer importância devida pelo DEVEDOR, depois de seu vencimento, constituirá mera tolerância que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação de qualquer das cláusulas deste instrumento. Todo e qualquer pagamento acaso aceito por tolerância, depois de seu vencimento, será exigido com acréscimo de:

- (a) juros de mora na base de 1% (um por cento) ao mês ou fração;
- (b) correção monetária calculada "pró rata die" pelo índice pactuado neste instrumento ou aquele que vier a substituí-lo, da data do vencimento do débito até a data da sua efetiva liquidação;
- (c) multa, também moratória, de 10% (dez por cento), calculada sobre o total do débito em atraso, devidamente reajustado na forma supra mencionada;
- (d) honorários de advogado desde já arbitrados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa ou do débito, caso as CREDORAS, para a satisfação de obrigações não atendidas, tenham de recorrer à Justiça ou, simplesmente, contratar advogado.

Parágrafo Primeiro:- Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta cláusula se, por mera liberalidade das CREDORAS, vier a ser repactuado pagamento de parcela em atraso, sobre essa incidirá correção monetária calculada "pró rata die", contada da data do vencimento até a data do efetivo pagamento do valor repactuado.

Parágrafo Segundo:- Qualquer repactuação de valores devidos constituirá ato de mera liberalidade das CREDORAS, razão pela qual, para efeito de periodicidade de reajustamento, o termo inicial deste contrato não será deslocado.

CLÁUSULA 9ª:- O presente contrato vencer-se-á antecipadamente, ainda se:

- (a) contra o DEVEDOR for ajuizada ação judicial ou decretada medida judicial que de algum modo afete as unidades condominiais objeto desta promessa;
- (b) o DEVEDOR se tornar insolvente.

CLÁUSULA 10ª:- DEVEDOR, é, neste ato, imitado na posse precária do imóvel **compromissado**, a definitiva acorrerá com a outorga da competente escritura ao DEVEDOR, após integralmente quitado o preço, dado como cumprido o presente ajuste e após o desligamento da **hipoteca** que pesa sobre o imóvel objeto do presente, constituída em razão do financiamento concedido para o custeio parcial da construção, da qual o DEVEDOR declara-se ciente e de acordo.

CLÁUSULA 14ª:- Fica eleito o foro da Comarca da Capital, e nele o de jurisdição central, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões oriundas deste instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar.

E, por assim se acharem justas e acordadas subscrevem as partes o presente, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas, ficando expressamente autorizado o registro deste instrumento em qualquer um dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital.

São Paulo, 30 de agosto de 1996

CREDORAS:




NARCHI EMPREND. IMOBIL. LTDA



SINTONIA EMPR. CONSTR. LTDA

DEVEDOR:



REINALDO EDGARD FORSTHUBER
ALANDIA

INTERVENIENTE:



ELIZABETH FORSTHUBER ALANDIA




CARLOS ENRIQUE KALONKI

TESTEMUNHAS:



Nome: Vagner Marcelo
RG nº 16.603.036 CIC nº 073.224.898-10



Nome: Sidney Ferreira Passos
RG nº 11.880.826 CIC nº 011.812.678-46

429 SUBDISTRITO - JABAQUARA - CARLOS ALVIN C. CUNHA - OFICIAL
AV. FAGUNDES FILHO, 276 - FONE: 275-0330 Número: 961024112252-8
Reconheço por semelhança a firma retro de: CARLOS ENRIQUE KALONKI, a qual
confero com a ficha padrão depositada em Cartório.

São Paulo, 24 de outubro de 1996.
Em testemunho da verdade.

Valores
Firma: R\$ 0,81
Proc. Dados: R\$ 0,00
Total de 1: R\$0,81
EMOLUMENTOS PAGOS POR VERDA



PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
COMARCA DE DIADEMA - SP

Bel. Olives Battio - Tabelião Interino

Reconheço por semelhança a(s)
firma(s) de Rinaldo Edgard
Forsthuber Alaudia

Diadema, 24 OUT 1996
Em test. M. L. Lavell da verdade
Marie Lavell = Esc. Anteriores

PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL
COMARCA DE DIADEMA - SP

Bel. Olives Battio - Tabelião Interino

Reconheço por semelhança a(s)
firma(s) de ELISABETH FORSTHUBER
ALAUDIA

Diadema, 24 OUT 1996
Em test. M. L. Lavell da verdade
Marie Lavell = Esc. Anteriores