

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTAc:\itaimsq
itaim-36
ita-1912.doc
Nº 23860

LIVRO 1.825 PÁGINA 311

1º TRASLADO

ESCRITURA DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL E
OUTRAS AVENÇAS.EDIFÍCIO "ITAIM SQUARE"
APARTAMENTO NÚMERO 1912

Saibam,

quantos esta escritura virem, que ao(s) **20 (vinte)** dia(s) do mês de **maio**, de **mil novecentos e noventa e oito (1998)**, nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na Serventia, perante mim, Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:- de um lado, como outorgante promitente vendedora, a seguir designada simplesmente **PROMITENTE, BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, empresa inscrita no CGC-MF sob nº 73.178.600/0001-18, com seus Estatutos Sociais Registrados na JUCESP sob nº 35.300137728 de 09/02/94 e arquivados nestas notas sob nº 08, pasta 248, com sede nesta Capital na Av. Juscelino Kubitschek, 50, 9º andar, neste ato representada por seu Diretor, **Daniel Citron**, administrador de empresas, casado, portador da cédula de identidade RG nº 3.259.138-SSP/SP, e, por seus procuradores, **Rafael Novellino**, economista, casado, portador da cédula de identidade RG nº 2.455.760-SSP/SP, **Caetano Zuttin**, contabilista, solteiro, maior, portador da cédula de identidade RG nº 14.163.929-SSP/SP, e **Simpson Simão Kalmus**, engenheiro civil, casado, portador da cédula de identidade RG nº 2.867.176-SSP/SP, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório no endereço supra, nos termos da procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro 1.319, fls. 187, de 16/06/1997, arquivada nestas notas sob nº 91, pasta 112; e, de outro lado, como outorgado(a,s) promissário(a,s) comprador(a,es,s), doravante denominado(a,s) apenas **PROMISSÁRIO(A,S), CARLOS ALBERTO BOTTINI** e sua mulher, **IVONETE SILVA BOTTINI**, brasileiros, empresários, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, portadores das cédulas de identidade RG nºs. 3.466.499-SSP/SP e 5.260.063-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nºs. 065.108.098-34 e 059.538.488-97, domiciliados nesta Capital, onde residem na Rua República do Togo nº 355 - CEP: 05537-110 - Jardim Rolinópolis - TELs: 842.7762 (res.) e 5506.1018 (com.) e com endereço comercial e para correspondência à Avenida Padre Antonio José dos Santos, 1187 - CEP: 04563-013 - Brooklyn - TEL: 5506.1018. Os presentes, reconhecidos como os próprios por mim Tabelião, através dos documentos acima referidos e ora exibidos, do que dou fé.- E, falando cada um por sua vez, me foi dito que:- **I.- DO TERRENO E SUA ORIGEM - I-1.-** O imóvel objeto da incorporação a seguir mencionada, sobre o qual será edificado, é assim descrito e caracterizado:- "um imóvel situado na Rua João Cachoeira nºs 107 e 109, 115, 123 e 131, 135 e 139, e Rua Marinho Augusto Rodrigues nºs 73, 55, 49, 33, 37 e 39, 25, 11 e 13, 28º Subdistrito, Jardim Paulista, do distrito, município, comarca e 4ª

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

Circunscrição Imobiliária desta Capital, e seu respectivo terreno que mede 40,00 metros de frente para a Rua João Cachoeira, 80,00 metros do lado esquerdo, de quem da Rua João Cachoeira olha para o imóvel, na extensão da Rua Martinho Augusto Rodrigues, com a qual faz esquina, 80,00 metros do lado direito, na mesma posição, confrontando com os fundos do prédio n° 810, da Rua Pedroso Alvarenga e parte lateral do prédio n° 120 da Rua Tapinas, e 40,00 metros nos fundos, confrontando com os imóveis n°s 90 e 118 da Rua Tapinas. - Contribuintes n°s 016.062.0105-0 / 0011-9 / 0002-1 / 0003-8 / 0004-6 / 0005-4 / 0006-2.- O imóvel descrito e caracterizado no inciso anterior, provem da unificação de 10 (dez) outros, confrontantes entre si, objetivados nas matrículas n°s 11.510, 33.617, 33.616, 63.137, 76.786, 127.943, 127.567, 81.012, 32.079 e 77.018, tendo referida unificação dado origem, pela fusão, à matrícula n° 131.692, todas do 4º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital.- II.- DA EDIFICAÇÃO.- II-1.- Sobre o terreno descrito e caracterizado no item I-1., retro a PROMITENTE, na qualidade de INCORPORADORA, promove a incorporação e construção, nos moldes da Lei Federal 4591, de 16/12/64 e demais legislação complementar pertinente, de um empreendimento imobiliário a expressar-se na construção de um edifício com destinação exclusivamente residencial, que recebeu a denominação de EDIFÍCIO "ITAIM SQUARE", de conformidade com o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, através do ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO E DE EXECUÇÃO, expedido sob n° 1998/10210-00, em 27/04/1998, no processo n° 1997/0228876, de pleno conhecimento e aceitação do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S).- II-2.- Com vistas à implantação do condomínio, a PROMITENTE promoveu o arquivamento de toda a documentação prevista no art. 32 da Lei Federal n° 4591/64, para efeito de registro da incorporação no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, tendo ali sido registrada sob n° 02 na MATRÍCULA n° 131.692.- III.- DESCRIÇÃO FÍSICA DO EDIFÍCIO.- III-1.- Consoante projeto de construção antes referido, o EDIFÍCIO "ITAIM SQUARE", será constituído de um só bloco para APARTAMENTOS RESIDENCIAIS, com acesso pela Rua João Cachoeira n° 111 (oficial), com 31 (trinta e um) pavimentos, assim descritos e caracterizados: a)- 02 (dois) SUBSOLOS (1º e 2º) - com acesso através de rampas pela Rua João Cachoeira, a saber: a.1)- 2º SUBSOLO OU 1º PAVIMENTO - abaixo do 1º subsolo ou 2º pavimento, destinar-se-á à parte da garagem coletiva do edifício, com 162 (cento e sessenta e duas) VAGAS em locais indeterminados, para guarda e estacionamento de veículo de passeio, um em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista, numeradas tão apenas para efeito de controle de capacidade, sendo 96 (noventa e seis) VAGAS PEQUENAS, de n°s 1P a 96P; 54 (cinquenta e quatro) VAGAS MÉDIAS, de n°s 1M a 54M, e 11 (onze) VAGAS GRANDES, de n°s 1G a 11G; 01 (uma) VAGA PARA DEFICIENTE FÍSICO de n° 1D; contendo ainda, 11 (onze) VAGAS PARA MOTOS de n°s 1mt a 11mt, 07 (sete) poços de elevadores, com parada, sendo 05 (cinco) sociais e 02 (dois) de serviço, "hall", 02(duas) caixas d'água, bombas, sala da TELESP, pressurização, depósito, centro de processamento de dados, rampa e escada de acesso ao 1º subsolo ou 2º pavimento, área de circulação ou pátio de manobras, tudo como coisas comuns de divisão proporcional do edifício;- a.2)- 1º SUBSOLO OU 2º PAVIMENTO - abaixo do pavimento térreo ou 3º pavimento, destinar-se-á à parte da garagem coletiva do edifício, com 111 (cento e onze) VAGAS em locais indeterminados, para guarda e estacionamento de veículo de passeio, um em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista, numeradas tão apenas para efeito de controle de capacidade, sendo 45 (quarenta e cinco) VAGAS PEQUENAS, de n°s 1P a 45P (esta destinada à zeladoria ou gerente de operações da Administração); 63 (sessenta e três) VAGAS MÉDIAS, de n°s 1M a 63M, 02 (duas) VAGAS GRANDES de n°s 1G e 2G, 01 (uma) VAGA PARA DEFICIENTE FÍSICO de n° 1D, contendo, ainda, 12 (doze) VAGAS PARA MOTOS de n°s 1mt a 12mt, 07 (sete) poços de elevadores, com parada, sendo 05 (cinco) sociais e 02(dois) de serviço, "hall" de circulação, vestiário feminino e vestiário masculino para funcionários, almoxarifado, depósito de vasilhames, depósito

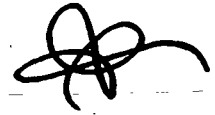
NO ANVERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO DI MARINO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 25/06/2020 às 11:17, sob o número WJMJ20408883049. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código 93B3D9F.

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

- TABELIÃO -


José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

de lixo úmido e seco, 04 (quatro) câmaras transformadoras, cabine de barramento e centro de medição, geradores, caldeira, compartimento para ar condicionado, duto, rampa e escada de acesso ao 2º subsolo ou 1º pavimento e ao pavimento térreo ou 3º pavimento, **tudo como coisas comuns de divisão proporcional do edifício; b)- PAVIMENTO TÉRREO ou 3º PAVIMENTO** - acima do 1º subsolo ou 2º pavimento e abaixo do mezanino ou 4º pavimento, com entrada pela Rua João Cachoeira, conterà, na **parte externa**, jardins, área de circulação, floreiras, quadra de tênis, espelho d'água, e rampas de acesso de pedestres e acesso para deficiente físico, e rampa de acesso ao 1º subsolo ou 2º pavimento, e conterà na **parte interna**, recepção com escada de acesso ao mezanino ou 4º pavimento, área de circulação, 07 (sete) poços de elevadores, com parada, sendo 05 (cinco) sociais e 02 (dois) de serviço, sala de gerente e da administração, salão, restaurante com 02 (dois) lavabos, cozinha, despensa, refrigeração, câmara frigorífica e escritório, segurança, dependências do zelador ou do gerente de operações da administradora, salas, lavabo masculino e lavabo feminino, "hall" de circulação e de escadas, bar, escada de acesso ao mezanino ou 4º pavimento e ao pavimento superior, **tudo como coisas comuns de divisão proporcional do edifício; c)- MEZANINO ou 4º PAVIMENTO** - conterà depósito, 04 (quatro) salas sem destinação específica, uma delas com depósito, "foyer" com escada de acesso ao pavimento térreo ou 3º pavimento, sanitário masculino e sanitário feminino, 07 (sete) poços de elevadores com parada, sendo 05 (cinco) sociais e 02 (dois) de serviço e escada de acesso ao mesmo pavimento térreo e ao pavimento superior, **tudo como coisas comuns de divisão proporcional do edifício; d)- 25 (vinte e cinco) ANDARES ou PAVIMENTOS SUPERIORES** - do 1º andar ou 5º pavimento ao 25º andar ou 29º pavimento, com 322 (trezentos e vinte e dois) APARTAMENTOS, sendo 14 (quatorze) APARTAMENTOS por andar ou pavimento do 1º andar ou 5º pavimento ao 16º andar ou 20º pavimento, 12 (doze) APARTAMENTOS por andar ou pavimento do 17º andar ou 21º pavimento ao 20º andar ou 24º pavimento e 10 (dez) APARTAMENTOS por andar do 21º andar ou 25º pavimento ao 25º andar ou 29º pavimento, constituídos como unidades autônomas, e, ainda, como coisas comuns de divisão proporcional do edifício, galeria, circulação, 07 (sete) poços de elevadores com parada, sendo 05 (cinco) sociais e 02 (dois) de serviço, escadaria de acesso aos pavimentos, "hall" de serviço e depósito; e)- COBERTURA ou 30º PAVIMENTO - conterà, 07 (sete) poços de elevadores, com parada, sendo 05 (cinco) sociais e 02 (dois) de serviço, "hall" dos elevadores, "hall" de serviço, sala de ginástica, área de descanso, salas para massagem, ducha, sauna, toalheiro, escada de acesso aos pavimentos, terraço e piscina descoberta com deck, **tudo como coisas comuns de divisão proporcional do edifício; f)- ÁTICO ou 31º PAVIMENTO** - será integrado por barrilete, casas de máquinas de ar condicionado e de exaustão, 07 (sete) poços de elevadores, sem parada, 02 (duas) caixas d'água, escadaria de acesso ao pavimento inferior e laje impermeabilizada e laje de cobertura, **tudo como coisas comuns de divisão não proporcional do edifício. III-2 - DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO . III-2.1 - O EDIFÍCIO "ITAIM SQUARE"**, objeto do presente Memorial de Incorporação, quando instituído ao regime de condomínio a que se destina, abrangerá partes distintas, a saber:- 1- PARTES DE PROPRIEDADE COMUM ou PARTES DE CONDOMÍNIO, que serão aquelas assim definidas no art. 3º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e, ainda, aquelas mencionadas neste instrumento e na futura CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO; 1-1.- As vagas de garagem localizadas no 1º subsolo e no 2º subsolo destinam-se ao estacionamento de veículos de passeio, com emprego de manobrista/garagista, e sua utilização fica subordinada, obrigatoriamente, às disposições inerentes e constantes da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e do respectivo REGULAMENTO INTERNO DO EDIFÍCIO "ITAIM SQUARE"; 2.- PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA, que serão representadas pelos APARTAMENTOS designados pelos algarismos arábicos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, precedidos, para identificação, dos números dos respectivos andares, como

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

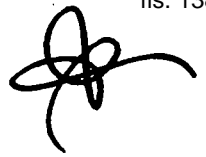

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

segue: do 1º ANDAR ou 5º PAVIMENTO ao 16º ANDAR ou 20º PAVIMENTO 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 e 114 do 1º andar ou 5º pavimento; 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213 e 214 do 2º andar ou 6º pavimento; 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314 do 3º andar ou 7º pavimento; 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414 do 4º andar ou 8º pavimento; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513 e 514 do 5º andar ou 9º pavimento; 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613 e 614 do 6º andar ou 10º pavimento; 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 e 714 do 7º andar ou 11º pavimento; 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813 e 814 do 8º andar ou 12º pavimento; 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913 e 914 do 9º andar ou 13º pavimento; 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013 e 1014 do 10º andar ou 14º pavimento; 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113 e 1114 do 11º andar ou 15º pavimento; 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213 e 1214 do 12º andar ou 16º pavimento; 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313 e 1314 do 13º andar ou 17º pavimento; 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413 e 1414 do 14º andar ou 18º pavimento; 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513 e 1514 do 15º andar ou 19º pavimento; 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613 e 1614 do 16º andar ou 20º pavimento; do 17º ANDAR ou 21º PAVIMENTO ao 20º ANDAR ou 24º PAVIMENTO - 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 e 1712 do 17º andar ou 21º pavimento 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811 e 1812 do 18º andar ou 22º pavimento; 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911 e 1912 do 19º andar ou 23º pavimento; 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 e 2011 e 2012 do 20º andar ou 24º pavimento - do 21º ANDAR ou 25º PAVIMENTO ao 25º ANDAR ou 29º PAVIMENTO - 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109 e 2110 do 21º andar ou 25º pavimento; 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209 e 2210 do 22º andar ou 26º pavimento; 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309 e 2310 do 23º andar ou 27º pavimento; 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409 e 2410 do 24º andar ou 28º pavimento; 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509 e 2510 do 25º andar ou 29º pavimento. **III-3 - DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO ATRIBUÍDAS AS UNIDADES AUTÔNOMAS - APARTAMENTOS.** **III-3.1.-** cada um dos APARTAMENTOS de n°s 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 305, 306, 307, 308, 401, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 605, 606, 607, 608, 701, 705, 706, 707, 708, 801, 805, 806, 807, 808, 901, 905, 906, 907, 908, 1001, 1005, 1006, 1007, 1008, 1101, 1105, 1106, 1107, 1108, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1601, 1605, 1606, 1607, 1608, 1701, 1705, 1706, 1707, 1708, 1801, 1805, 1806, 1807, 1808, 1901, 1905, 1906, 1907, 1908, 2001, 2005, 2006, 2007, 2008, 2101, 2105, 2106, 2107, 2108, 2201, 2205, 2206, 2207, 2208, 2301, 2305, 2306, 2307, 2308, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, possuirá a:- Área privativa de **30,500m²**; Área comum de **43,920m²**; Área total de **74,420m²**; Fração ideal de terreno de **0,2911%**. **III-3.2.-** cada um dos APARTAMENTOS de n°s 302, 304, 402, 404, 602, 604, 702, 704, 802, 804, 902, 904, 1002, 1004, 1102, 1104, 1602, 1604, 1702, 1704, 1802, 1804, 1902, 1904, 2002, 2004, 2102, 2104, 2202, 2204, 2302, 2304, possuirá a:- Área privativa de **35,600m²**; Área comum de **49,442m²**; Área total de **85,042m²**; Fração ideal de terreno de **0,3277%**. **III-3.3.-** cada um dos APARTAMENTOS de n°s 303, 403, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1603, 1703, 1803, 1903, 2003, 2103, 2203, 2303, possuirá a: Área privativa de **39,550m²**; Área comum de **53,697m²**; Área total de **93,247m²**; Fração ideal de terreno de **0,3559 %**. **III-3.4.-** cada um dos

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO


José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

APARTAMENTOS de n°s 109, 110, 111, 112, 113, 114, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 311, 312, 411, 412, 511, 512, 611, 612, 711, 712, 811, 812, 911, 912, 1011, 1012, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1710, 1711, 1810, 1811, 1910, 1911, 2010, 2011, possuirá a: Área privativa de **30,020m²**; Área comum de **43,241m²**; Área total de **73,261m²**; Fração ideal de terreno de **0,2866 %**. III-3.5.- cada um dos APARTAMENTOS de n°s 309, 314, 409, 414, 509, 514, 609, 614, 709, 714, 809, 814, 909, 914, 1009, 1014, possuirá a: Área privativa de **33,600m²**; Área comum de **47,088m²**; Área total de **80,688m²**; Fração ideal de terreno de **0,3121%**. III-3.6.- cada um dos APARTAMENTOS de n°s 310, 313, 410, 413, 510, 513, 610, 613, 710, 713, 810, 813, 910, 913, 1010, 1013, possuirá a: Área privativa de **33,820m²**; Área comum de **47,345m²**; Área total de **81,165m²**; Fração ideal de terreno de **0,3138%**. III-3.7.- cada um dos APARTAMENTOS de n°s 1709, 1712, 1809, 1812, 1909, 1912, 2009, 2012, possuirá a: Área privativa de **49,175m²**; Área comum de **69,388m²**; Área total de **118,563m²**; Fração ideal de terreno de **0,4599%**. III-3.8.- cada um dos APARTAMENTOS de n°s 2109 e 2110 possuirá a: Área privativa de **86,820m²**; Área comum de **94,992m²**; Área total de **181,812m²**; Fração ideal de terreno de **0,6296%**; III-3.9.- cada um dos APARTAMENTOS de n°s 2209 e 2210 possuirá a: Área privativa de **58,460m²**; Área comum de **82,755m²**; Área total de **141,215m²**; Fração ideal de terreno de **0,5485%**. III-3.10.- cada um dos APARTAMENTOS de n°s 2309 e 2310, 2409 e 2410, possuirá a: Área privativa de **54,400m²**; Área comum de **78,365m²**; Área total de **132,765m²**; Fração ideal de terreno de **0,5194%**. III-3.11.- cada um dos APARTAMENTOS de n°s 2509 e 2510 possuirá a: Área privativa de **51,880m²**; Área comum de **61,044m²**; Área total de **112,924m²**; Fração ideal de terreno de **0,4047%**. III-4.- As áreas e respectivas frações ideais de terreno foram calculadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. - IV. - DO OBJETO DESTES CONTRATOS.- IV-1.- Dentre as unidades autônomas componentes do supra citado edifício, em conformidade com a discriminação constante deste instrumento, destaca-se, como objeto do presente contrato, o APARTAMENTO NÚMERO 1912 (HUM MIL, NOVECENTOS E DOZE), acima descrito e caracterizado.- V.- DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA - DO PREÇO E SUA CORREÇÃO MONETÁRIA.- V-1.- Assim, por este instrumento e na melhor forma de direito, a PROMITENTE, promete vender ao(à,s) PROMISSÁRIO(A,S) que, por sua vez, dela se compromete(m) a comprar, para entrega futura com base nas disposições indicadas nos itens anteriores, a unidade autônoma integrante do já referido edifício, acima indicada, pelo preço ajustado, de **R\$150.669,15 (cento e cinquenta mil, seiscentos e sessenta e nove reais e quinze centavos)**.- V-2.- O preço mencionado no item V-1 é certo para pagamento à vista. Contudo, a PROMITENTE, estabeleceu tabela para seu pagamento a prazo, em prestações, sem que esse parcelamento implique em qualquer alteração, ajuste ou compensação no preço de venda. Para que o pagamento se dê a prazo, a correção monetária do preço e das prestações de seu pagamento e a incidência dos juros pactuados, conforme a seguir estabelecido livremente entre as partes, constituem condições contratuais, por serem essenciais à preservação e restauração do valor efetivo e atual do preço do imóvel citado no item IV-1 retro e à manutenção do equilíbrio da relação contratual que gerou as obrigações convencionadas neste instrumento. Desta forma, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) declara(m) neste ato expressamente que, respeitada a condição estipulada no item V-3 adiante, manifestou(aram) e ora ratifica(m) seu(s) interesse(s) pela aquisição do imóvel mediante o pagamento do preço a prazo e, em consequência, ajusta(m) com a PROMITENTE que o preço, o saldo devedor e as parcelas e/ou prestações não estão sujeitos a desindexação, congelamento ou deflação a qualquer título.- V-3.- Como a correção monetária, livremente pactuada neste contrato, deve representar sempre a recuperação plena do valor da moeda e, conseqüentemente, o valor do preço aqui ajustado, em face da perda do seu poder aquisitivo causada pela inflação, estabelecem as partes, irreversivelmente que, nos casos de

/// Livro 1.825 Página 311 ///

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior

SUBSTITUTO DESIGNADO

Eliana Pires Cardeal de Godoy

SUBSTITUTA

ocorrência de medidas governamentais, de caráter definitivo ou temporário, que importem em mudança de padrão monetário do país, e/ou extinção, suspensão, tabelamento ou congelamento, bem como alteração nos critérios de cálculo dos índices de atualização monetária eleitos neste contrato ou de mudança de sistemática para fixação de seu valor, e/ou tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias decorrentes de contratos de vendas de bens imóveis, e/ou proibição ou restrição legal do ajuste de correção monetária dos valores das obrigações dos contratos imobiliários e/ou de construção, e/ou no cerceamento da aplicação integral das condições ajustadas neste contrato, a forma de pagamento do preço a prazo ficará suspensa e, em consequência, no mês da ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima enunciadas, o saldo do preço será apurado para pagamento à vista.- **V-4.-** Suspensa a forma de pagamento a prazo, conforme estabelecido no item anterior, em razão dos motivos ali elencados ou por outros motivos também decorrentes de iniciativas governamentais que, direta ou indiretamente, impeçam a aplicação das condições constantes deste contrato tal como ajustadas, a **PROMITENTE** notificará o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** para que este(a,s) compareça(m) aos seus escritórios, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para que estabeleçam nova forma de liquidação a prazo do saldo do preço apurado conforme item anterior, com eleição de índice e critério de sua aplicação, com objetivo de preservação e restauração do valor do saldo do preço apurado.- **V-5.-** Se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** injustificadamente não atender(em) a notificação da **PROMITENTE** para os fins mencionados no item anterior, o saldo devedor do preço, devidamente corrigido monetariamente, deverá ser pago à vista pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** no prazo de 5 (cinco) dias contados a partir da notificação escrita que a respeito lhe(s) fizer a **PROMITENTE**.- **V-6.-** Do preço total a **PROMITENTE** declara e confessa haver recebido neste ato do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a quantia de **R\$7.930,05**, através do(s) cheque(s) n°(s) TB-458567, sacado(s) contra o(s) Banco(s) n°(s) 341, agência(s) n°(s) 0141, cuja compensação traduzirá efetivo pagamento e quitação. **V-7.-** O saldo devedor do preço, sujeito à correção monetária adiante estipulada de comum acordo entre os contratantes, deverá ser pago pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** à **PROMITENTE** da seguinte forma:- a.)- **R\$95.159,40**, em **36 (trinta e seis)** parcelas mensais, sucessivas e que acrescidas dos juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price, resultam em **R\$3.192,26**, cada uma, vencendo-se a primeira delas em **01/7/1998**;- b.) - **R\$47.579,70**, em **03 (três)** parcelas anuais, sucessivas e que acrescidas dos juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price, resultam em **R\$20.042,50**, cada uma, vencendo-se a primeira delas em **01/5/1999**.- **V-8.-** O valor do preço total ajustado para a venda compromissada, o saldo devedor e os valores de cada uma das parcelas e/ou prestações vincendas de seu pagamento, de conformidade com as disposições legais vigentes, serão corrigidos monetariamente a cada 12 (doze) meses, de acordo com a variação mensal acumulada do **ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL (INCC-DI)**, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro qualquer índice que venha a ser adotado por esta entidade em substituição, utilizando-se como índice base aquele referente ao primeiro mês anterior ao de assinatura deste contrato, operando-se a correção monetária de acordo com a variação ocorrida entre esse índice base e o índice correspondente ao primeiro mês anterior ao do mês de vencimento de cada parcela e/ou prestação, respeitada a periodicidade mínima legal.- **V-9.-** A periodicidade anual de correção monetária prevista no item V-8 anterior é pactuado por imposição da Medida Provisória n°. 1.053, de 01 de julho de 1995, razão pela qual, se tal diploma legal vier a perder a eficácia ou ser alterado nesse aspecto, a correção monetária incidente sobre os valores mencionados no item V-7 será realizada de acordo com a variação do índice eleito neste contrato ou na menor periodicidade admitida, bastando simples comunicação escrita ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, vigindo a correção monetária com menor periodicidade no mês imediatamente seguinte ao da autorização legal.- **V-10.-** Considerando, todavia, que na data de vencimento da parcela correspondente ao 12º mês de cada período contratual previsto no

NO ANVERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO DI MARINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2020 às 11:17, sob o número WJMJ20408883049. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código 93B3D9F.

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior

SUBSTITUTO DESIGNADO

Eliana Pires Cardeal de Godoy

SUBSTITUTA

item V-8, ou no mês de menor periodicidade conforme previsto no item V-9, as partes não disporão do índice **INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção Civil)**, correspondente ao mesmo mês de vencimento para aplicação da correção monetária ajustada convencionam os contratantes, que as correção a ele vinculadas, para efeito de calculo, tomarão por base, provisoriamente, o último índice eleito conhecido, cabendo à **PROMITENTE**, uma vez divulgado o índice da correção aplicável, a obrigação de realizarem o ajuste de valores, com base no índice efetivo, creditando ou debitando a conta respectiva segundo as diferenças apuradas, ambas corrigidas monetariamente.- **V-11.-** Como a correção monetária prevista neste contrato incide sobre o valor do preço, do saldo devedor e das parcelas e/ou prestações de seus pagamentos, para manutenção do equilíbrio contratual, estabelecem as partes, com vistas ao disposto no Decreto número **2.279, de 17 de julho de 1997**, que, em ocorrendo a perda do poder aquisitivo da moeda corrente nacional, em razão da inflação no período de **12 (doze) meses** mencionados no item V-8, ou em menor período conforme previsto no item V-9, medida pelo índice eleito no mesmo item **V-8 (INCC)**, será realizado o **AJUSTE DE VALORES** (sistema de conta/corrente) no mês seguinte ao término do período de 12 (doze) meses ou menor período permitido e também no vencimento final deste contrato, mediante aplicação mensal da correção monetária sobre os valores das parcelas e/ou prestações vencidas naquele período e amortizações extraordinárias, adotando-se o seguinte procedimento:- **a.)**- corrigem-se monetariamente os valores originais de cada uma das parcelas e/ou prestações de pagamento discriminadas neste contrato e amortizações extraordinárias, a rever, segundo a variação do INCC, aplicando-se o índice base de correção monetária previsto no item V-3, correspondente ao mês anterior ao de assinatura deste contrato e como índice de correção monetária aquele correspondente ao mês anterior ao de ajuste de valores, determinando-se, assim, o montante devido pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** em corrente moeda nacional;- **b.)**- somam-se os valores líquidos efetivamente pagos pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** no mesmo período, corrigindo-se monetariamente da data do pagamento respectivo até a data do mês do ajuste de valores, excluindo os valores relativos às penalidades, os encargos e juros de mora;- **c.)**- a diferença entre a somatória dos valores encontrados pela aplicação dos cálculos das letras "a" (valor devido) e "b" (valor líquido pago) é o montante a ser pago complementarmente pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, sobre o qual incidirão juros de 1% (um por cento) ao mês (calculados sobre a correção monetária do principal da parcela e/ou prestação).- **V-12.-** As diferenças constatadas no ajuste de valores, a maior ou a menor, qualquer que seja o seu valor, serão quitadas em seu valor corrigido monetariamente mediante acréscimo ou decréscimo do valor reajustado da primeira parcela e/ou prestação então vincenda.- **V-13.-** Face ao disposto no item V-11, toda e qualquer quitação conferida pela **PROMITENTE** referente ao pagamento de parcelas e/ou prestações representativas do preço total do imóvel, e/ou de amortizações extraordinárias, é considerada parcial, condicionando-se a quitação total à apuração posterior de eventual diferença, em decorrência de correção do saldo devedor, como antes indicado, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.- **V-14.-** Por livre e espontânea vontade e iniciativa do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, poderá(ão) este(a,s) promover o pagamento, por antecipação, do valor residual proveniente do ajuste de valores previsto no item V-11, mediante o pagamento de cada parcela e/ou prestação vencível no período de 12 (doze) meses, acrescida da correção monetária mensal sobre ela incidente, recebendo, em consequência, da **PROMITENTE**, a quitação efetiva de cada parcela e/ou prestação paga na forma acima.- **V-15.-** Se ocorrer a proibição ou restrição legal de utilização do índice eleito no item V-8, para fins de correção monetária do valor inicial do preço, do saldo devedor e de suas parcelas e/ou prestações vincendas, ou de sua extinção, ajustam os contratantes que, a partir do mês em que se verificar a citada ocorrência, a qualquer tempo do período do contrato, a correção monetária do saldo do preço e de suas parcelas e/ou prestações

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEllana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

vincendas será feita de acordo com a variação do Custo Unitário Básico (CUB) das Construções HA 12 3A, divulgado pelo Sindicato das Indústrias de Construção Civil das Grandes Estruturas do Estado de São Paulo (SINDUSCON), publicado pela revista "A Construção em São Paulo", ou outro que o substitua, passando a ser referido neste contrato como índice substitutivo, bastando, para tanto, que a **PROMITENTE** comunique, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** (ou qualquer um deles), a aplicação da correção monetária pelo critério e pelo índice substitutivo aqui previsto, adotando-se o mesmo critério de correção monetária consignado no item V-8. Ocorrendo as mesmas hipóteses com o índice substitutivo, será utilizado o índice calculado pelo DIEESE, ou IGPM, ou, na falta destes, o IGP-DI, nessa ordem, os dois últimos divulgados pela Fundação Getúlio Vargas.- **V-16.-** A diferença entre o "quantum" de cada uma das parcelas e/ou prestações e o novo valor que as mesmas representam, em decorrência dos reajustes monetários pactuados neste contrato, constituirá obrigação líquida e certa, insuscetível de contestação, pelo que a **PROMITENTE** somente aceitará o resgate da parcela e/ou prestação com o concomitante pagamento da diferença referida.- **V-17.-** Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente contrato for efetuado pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** através de cheque, a dívida só se considerará quitada após a sua devida compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, as conseqüências serão suportadas exclusivamente pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, considerando-se como atraso o prazo verificado entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** ao pagamento das penalidades e correção monetária previstas no item VII deste instrumento.- **V-18.-** O valor corrigido monetariamente do saldo do preço, apurado na forma dos itens V-8 a V-15, serão comunicados ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, seja através de informação colhida pelo(as) **PROMISSÁRIO(AS)** no endereço da **PROMITENTE** BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, seja através de comunicação telefônica a ser feita pela **PROMITENTE** ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, sendo dispensada, todavia, a comunicação postal, não podendo o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** negar-(em)-se ao pagamento do novo valor corrigido monetariamente das parcelas e/ou prestações, sob a alegação da falta do aviso ou da informação supra aludidos.- **V-19.-** Ocorrendo interesse da **PROMITENTE** poderá ela convocar o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a emitir(em) e entregar(em)-lhe Notas Promissórias de caráter "pró solvendo", representativas do preço do imóvel.- **V-20.-** Na hipótese do presente contrato vir a liquidar-se antes da data estipulada para o próximo reajuste do saldo devedor será feita a apuração da eventual diferença ocorrida entre os valores efetivamente pagos e os que deveriam ter sido pagos com base no índice que reajusta o saldo devedor "pró rata die", com obrigação do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** de pagamento à vista da diferença apurada no dia da liquidação do contrato.- **V-21.-** Todas as parcelas e/ou prestações que se vencerem após a entrega das chaves e desde que sobre elas tenha sido convencionado correção monetária segundo a variação do Índice INCC ou outro que o tenha substituído, conforme estabelecido nos itens V-8 e V-15 retro, passarão, a partir da data da mesma entrega e após atualização de seus valores pelo Índice INCC ou aquele que o substitua, a ser corrigidas monetariamente segundo a variação do valor mensal acumulado e oficial do **Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV)**, ou outro que o substitua, independentemente da data em que essa mesma entrega concretizar-se, sem prejuízo do disposto nos itens relativos à correção monetária pactuada.- **VI.- DO LOCAL DE PAGAMENTO.- VI-1.-** Todos os pagamentos devidos pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** e previstos neste contrato, serão efetuados diretamente à **PROMITENTE**, na cidade de São Paulo, nos locais em que a mesma indicar, diretamente ou através de seus agentes cobradores, ou na falta da indicação, em seus escritórios, atualmente na **Avenida Pres. Juscelino Kubitschek n° 50, 10° andar, até às 16,00 horas de cada dia útil, não justificando quaisquer atrasos a falta de recebimento de avisos.- VII.- DAS PENALIDADES E DA RESCISÃO.- VII-1.-** A impontualidade do(a,s)

NO ANVERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO DI MARINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2020 às 11:17, sob o número WJMJ20408883049. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código 93B3D9F.

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO


José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

PROMISSÁRIO (A, S) no pagamento de qualquer uma das parcelas e/ou prestações referidas neste instrumento, ou de qualquer encargo, independentemente de prévio aviso ou notificação, **determinará a automática e imediata incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor corrigido "pró rata die" pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro que o substitua, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia.- VII-2.-** Fica expressamente convencionado entre os contratantes que, incidindo em mora o(a, s) **PROMISSÁRIO (A, S)**, a **PROMITENTE**, adotará, nos termos permitidos em Lei, uma das seguintes providências, que escolherão por ocasião da execução das conseqüências da mora:- 1.)- considerar rescindido o compromisso assumido neste instrumento e promover a rescisão do presente contrato, não obstante o seu caráter de irrevogabilidade e irretroatividade, caso em que:- a.)- O(A, s) **PROMISSÁRIO (A, S)** perderá(ão) em favor destas 80% (oitenta por cento) dos valores por ele(a, s) pagos por conta do preço pactuado, sem direito a indenização, compensação ou retenção a qualquer título, bem como a posse, se transmitida precariamente com a obrigação de restituí-la à **PROMITENTE**, sob pena de caracterização da prática de esbulho possessório;- a.1)- A perda pelo(a, s) **PROMISSÁRIO (A, S)** de valores por ele(a, s) pagos constitui pré-fixação das perdas e danos pela rescisão contratual provocada pelo seu inadimplemento, pactuada livre e expressamente à sua irredutibilidade pelas partes;- a.2)- O reembolso dos valores devidos ao(a, s) **PROMISSÁRIO (A, S)**, apurado conforme item VII-2, nº 1, letra "a", será efetuado pela **PROMITENTE** dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data da efetiva rescisão contratual, corrigidos monetariamente segundo aplicação do mesmo índice contratual, estabelecido neste contrato;- a.3.)- Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o(a, s) **PROMISSÁRIO (A, S)** perderá(ão), em favor da **PROMITENTE**, as benfeitorias úteis e voluptuárias porventura introduzidas no imóvel, e as necessárias serão compensadas, em favor da **PROMITENTE**, com as perdas e danos e lucros cessantes decorrentes do inadimplemento do(a, s) **PROMISSÁRIO (A, S)**;- a.4.)- Sempre que as partes tiverem que adotar medidas judiciais ou extrajudiciais provocadas pelo inadimplemento das obrigações assumidas neste contrato, a parte que lhes der causa responderá pelas custas processuais, despesas administrativas e honorários advocatícios fixados estes em 20% (vinte por cento) do valor do débito.- 2.)- O(A, s) **PROMISSÁRIO (A, S)** será(ão) constituído(a, s) em mora através de prévia notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, na forma prevista no Dec. Lei 745/69.- 3.)- Iniciada a Notificação ou Interpelação, seja por Serviço de Registro de Títulos e Documentos, seja judicialmente, e mesmo que não concretizada, se o(a, s) **PROMISSÁRIO (A, S)** pretender(em) purgar a mora, deverá(ão) fazê-lo juntamente com o pagamento dos encargos referidos no item VII-1, das despesas judiciais e extrajudiciais provocadas por seu atraso e mais honorários advocatícios no mesmo percentual fixado no item a.4, anterior.- 4.)- O simples pagamento do principal, corrigido monetariamente, sem os acréscimos mencionados, não exonerará o(a, s) **PROMISSÁRIO (A, S)** da responsabilidade de liquidar(em) estes mesmos acréscimos, continuando em mora, para todos os fins e efeitos legais e contratuais.- 5.)- Poderá ainda a **PROMITENTE**, a seu exclusivo critério, considerar o saldo do preço devido pelo(a, s) **PROMISSÁRIO (A, S)** vencido em sua totalidade e por antecipação, hipótese em que o(a, s) **PROMISSÁRIO (A, S)** lhes pagará(ão), além do principal, os juros de mora, a multa e a atualização monetária convencionados, tudo cobrável através de processo de execução contra devedor solvente.- VIII.- **DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA.- VIII-1.-** O(A, s) **PROMISSÁRIO (A, S)** poderá(ão) ceder os direitos decorrentes deste contrato desde que:- a.)- esteja(m) absolutamente em dia com todos os seus respectivos pagamentos e demais obrigações, e, ainda, desde que pague à **PROMITENTE**, no ato da cessão, **uma taxa de expediente de 3% (TRÊS POR CENTO), se a referida cessão de direitos se realizar nos próximos 90 (NOVENTA) dias; ou de 2% (DOIS**

NO ANVERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO DI MARINO e Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, protocolado em 25/06/2020 às 11:17, sob o número WJMJ20408883049. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código 93B3D9F.

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

POR CENTO), se a mesma se realizar após esse período, taxa essa calculada sobre o valor total do instrumento de cessão de direitos, ou sobre o preço, atualizado do presente compromisso, não importando o valor declarado na referida cessão, prevalecendo sempre o maior dos dois valores, ficando perfeitamente esclarecido que essa taxa de expediente será devida à PROMITENTE, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente compromisso;- b.)- haja concordância expressa e por escrito da PROMITENTE, sob pena da nulidade do respectivo ato praticado pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,S).- IX.- DO PAGAMENTO ANTECIPADO.- IX-1.- Em conformidade ao preceituado no artigo 126 do Código Civil Brasileiro, convencionam os contratantes que os prazos de pagamento de qualquer das parcelas e/ou prestações do saldo do preço são estabelecidos a favor da PROMITENTE.- IX-2.- A antecipação, total ou parcial do pagamento do saldo do preço, por iniciativa do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) ou imposição contratual, importará na atualização monetária das parcelas e/ou prestações, "pró rata die", para quitação das obrigações objeto da antecipação. Das parcelas e/ou prestações cujos valores estão acrescidos de juros pela Tabela Price, os mesmos serão abatidos proporcionalmente à data da antecipação, ficando ajustado que as antecipações parciais terão sempre por objeto parcelas e/ou prestações com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do final para o início, dos vencimentos acordados para a opção de pagamento à prazo.- IX-3.- Qualquer procedimento de pagamento total ou parcial antecipado da dívida, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação do presente instrumento e, em particular, do pacto de atualização monetária e de revisão nele estipulados.- IX-4.- Ressalvado o disposto no item IX.1 e as hipóteses do vencimento antecipado da dívida, previstos neste contrato, fica vedado ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) promover por qualquer meio, o pagamento de uma ou mais parcelas e/ou prestações do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos de obrigações de depositar ou pagar, fica assegurado à PROMITENTE o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique concomitantemente o pagamento das demais.- X.- DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA.- X-1.- Fica convencionado, ainda, que a dívida do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) vencerá antecipadamente, de pleno direito, podendo a PROMITENTE exigir seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, se:- a.)- o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) ceder(em) a terceiros os direitos e obrigações deste contrato sem prévio e expresso consentimento da PROMITENTE, por escrito;- b.)- o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S), também sem prévio e expresso consentimento da PROMITENTE, constituir(em) sobre a unidade objeto do presente instrumento, quaisquer ônus, reais ou pessoais;- c.)- contra o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que, de algum modo, afetem a unidade prometida à venda, no todo ou em parte.- XI.- DA TOLERÂNCIA.- XI-1.- A falta de aplicação das cláusulas penais e resolutórias previstas neste contrato será havida sempre como benevolência da PROMITENTE, não gerando ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) quaisquer direitos ou pretensões, nem novando o contrato, podendo sua aplicação dar-se a qualquer tempo, enquanto subsistir o inadimplemento.- XII.- DA CONSTRUÇÃO.- XII-1.- As obras do edifício serão executadas de conformidade com o projeto arquitetônico de que trata o item II-1 retro, de pleno conhecimento do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S), com o memorial descritivo e com os documentos constantes do Memorial de Incorporação arquivados no Registro de Imóveis competente, os quais ficam fazendo parte integrante deste contrato como se aqui estivessem transcritos, ressalvadas as modificações que nos termos deste compromisso e da procuração adiante outorgada, que nele venham a ser introduzidas.- XII-2.- Independentemente de qualquer consulta ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) e sem que lhe(s) caiba o direito de pleitear(em) qualquer indenização, poderá a

NO ANVERSO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO DI MARINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2020 às 11:17, sob o número WJMJ20408883049. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código 93B3D9F.

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO


José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

PROMITENTE, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto referido no sub-item anterior, em razão de imposição de boas normas técnicas de execução de obras, de determinação ou exigências dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.- **XII-3.-** Sem prejuízo do disposto no sub-item anterior, não será considerada infração ao projeto de construção supra mencionado, não dando, conseqüentemente, ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** o direito de pedir(em) compensação ou indenização, de espécie alguma, qualquer diferença para mais ou para menos, não excedente a 5% (CINCO POR CENTO) nas medidas e/ou áreas do imóvel ou das partes comuns seja de que espécie for.- **XII-4.-** Fica expressamente convencionado que o edifício será considerado pronto e acabado para todos os fins e efeitos de direito desde que seja concedido o "HABITE-SE" pela PMSP, não podendo o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** recusar-se ao recebimento das chaves da unidade autônoma compromissada.- **XII-5.-** É proibido ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a interferência direta na obra, quer seja em entendimento com mestre de obras ou encarregado, quer com operários a serviço da **PROMITENTE** ou sub-empregada que contratar e, bem assim, a entrada e permanência na obra sem autorização prévia e por escrito de profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** ser-lhe diretamente apresentada por escrito, sob pena de, no caso de desobediência a esta disposição contratual caracterizar-se infração contratual ensejadora de rescisão deste contrato, na forma anteriormente estabelecida.- **XII-6.-** Considerando-se a característica deste instrumento, envolvendo contrato de promessa de venda e compra de bem para entrega futura, pronto e acabado, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, durante o período da construção da unidade compromissada, não poderá(ão) solicitar modificações, substituições ou acréscimos nos mesmos, qualquer que seja a natureza.- **XIII.- DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO.- XIII-1.-** A conclusão das obras do edifício e a entrega física de suas unidades estão previstas para o dia 02 de MAIO de 2001, com um prazo de tolerância de 180 (CENTO E OITENTA) dias, em favor da **PROMITENTE**, ressalvados, contudo, os atrasos decorrentes de motivos de força maior, tais como guerras, greves, revoluções, epidemias, chuvas prolongadas que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços, falta de materiais essenciais, paralisação dos meios de transportes e falta de combustível, deficiência no fornecimento dos serviços públicos, bem como os resultantes da insuficiência de numerário em virtude de inadimplemento dos promissários compradores de unidades, de embargos judiciais das obras. Em todos os casos supra citados, prorrogar-se-á o prazo de entrega das unidades, mesmo quanto à tolerância prevista, por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.- **XIII-2.-** A data de início das obras referidas no item anterior não poderá ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses contados da data de registro da incorporação do edifício, respeitado o prazo de conclusão previsto no item anterior.- **XIV.- DA POSSE.- XIV-1.-** O(A,S) **PROMISSÁRIO(A,S)** será(ão) imitado na posse da unidade no momento da entrega das chaves respectivas e desde que esteja(m) em dia com todos os pagamentos das parcelas e/ou prestações, diferenças e encargos ajustados no presente instrumento, posse essa que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, exercerá(ão) a título precário até final e total quitação do preço e cumprimento de todas as obrigações assumidas.- **XIV-2.-** No ato de entrega das chaves e como condição para sua efetivação, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** assinará(ão) o termo de aceitação das obras da unidade prometida e do edifício, após vistoria por ele(a,s) realizada.- **XIV-3.-** Declara(m)-se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** ciente(s) de que a **PROMITENTE**, no prazo máximo improrrogável de até 06 (seis) meses, contados da data da expedição do "HABITE-SE"; prestará assistência ao Edifício, através de equipe própria ou de empresa que contratar, na 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 ou falta de conservação e/ou manutenção, conforme manual de instruções e advertências que será entregue à Administração do Edifício, por ocasião da Assembléia de instalação do condomínio de utilização.- **XIV-4.-**

NO ANVERSO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO DI MARINO e Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código 93B3D9F.

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO


José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

A recusa, omissão, ou atraso injustificado por parte do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** no recebimento das chaves da unidade, superior a 30 (trinta) dias da data de sua convocação para esse fim, e, no caso da não entrega das chaves em razão do inadimplemento dele(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** no cumprimento das obrigações constantes deste contrato, o prazo de assistência ao Edifício não sofrerá qualquer prorrogação. Para o recebimento das chaves, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** deverá(ão) estar(em) adimplente(s) com todas as obrigações decorrentes deste instrumento.- **XV.- DAS DESPESAS CONDOMINIAIS E ENCARGOS.- XV-1.-** A partir da data da expedição do auto de conclusão pela PMSP e da instalação do respectivo condomínio de utilização, passarão a correr por conta exclusiva do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** todas as despesas decorrentes de impostos, taxas e contribuições fiscais incidentes sobre a unidade prometida à venda, assim como as próprias de condomínio, mesmo que este(a,s), por sua culpa, não tenha(m) recebido as chaves da unidade.- **XVI.- DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.- XVI-1.-** A outorga da escritura pública de venda e compra da unidade aqui objetivada, somente ocorrerá dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data da conclusão das obras do Edifício, ou, ainda, do mês de pagamento integral do preço pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**, valendo como determinante de início do citado prazo, dentre os eventos acima elencados, aquele que por último, se verificar.- **XVI-2.-** O(A,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** deverá(ão) comparecer no dia, hora e local aprazados pela **PROMITENTE** para receber a Escritura Definitiva de Venda e Compra de que trata o item XVI-1 supra, ficando expressamente convencionado que o Serviço de Notas será de livre escolha da **PROMITENTE.- XVI-3.-** O pagamento de todas as despesas decorrentes da Escritura supra mencionada, inclusive emolumentos notariais e de registro de imóveis, além do ITBI, (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) serão de exclusiva responsabilidade do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S).- XVII.- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DESTES CONTRATO.- XVII-1.-** Da Convenção de Condomínio - Obrigatoriedade.- O(A,S) **PROMISSÁRIO(A,S)** compromete(m)-se a fazer respeitar e cumprir as normas e exigências constantes na Convenção de Condomínio do Edifício, cuja minuta o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** declara(m) conhecer, ratificando-a integralmente, e à qual ficará(ão) obrigatoriamente subordinados eventuais futuros adquirentes da unidade autônoma aqui objetivada, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito.- **XVII-2.- Dos serviços básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativos prestados no condomínio.- XVII-2.1.-** O Condomínio deverá contar com um sistema de prestação de serviços, de utilização exclusiva dos condôminos, locatários, comodatários e dos que com eles residam, ou que a qualquer título venham a ocupar regularmente os apartamentos que integrarão o Condomínio. Tais serviços serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente.- **XVII-2.2.-** Os serviços de que trata o item anterior, conforme sua finalidade, subdividir-se-ão em serviços básicos e opcionais. A Administradora/Operadora providenciará tais serviços, por si ou por terceiros contratados, conforme suas possibilidades e os interesses do Condomínio, e se encarregará da coordenação e supervisão dos mesmos. Os serviços básicos terão suas despesas de custeio rateadas obrigatoriamente entre os condôminos, na proporção da fração ideal vinculada a cada apartamento e se incluirão nas despesas normais do Condomínio. Já os demais serviços serão custeados exclusivamente pelos respectivos usuários.- **XVII-2.3.-** Os serviços básicos oferecidos pelo Condomínio, além das utilidades e facilidades gerais à disposição dos condôminos, em razão do tipo da estrutura funcional do empreendimento e de sua destinação, constituirão em:- **1- recepção, portaria, garagem:** com as seguintes tarefas: controle de todas as entradas e saídas do prédio e do estacionamento de condôminos portadores de credenciais, recebimento e distribuição de correspondência, recebimento e distribuição de volumes, controle de serviço de mensageiro e controle de som ambiental; **2- governança:** com a tarefa de promover a limpeza das áreas comuns do edifício; **3- administração do condomínio** - que, através do Supervisor de Serviços do prédio, exercerá a função de supervisor geral do funcionamento do edifício e

NO ANVERSO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO DI MARINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2020 às 11:17, sob o número WJMJ20408883049. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código 93B3D9F.

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

o controle interno da cobrança das notas de débito dos serviços opcionais e/ou facultativos, tudo diretamente no edifício, em razão da peculiaridade da estrutura funcional deste. Tais serviços consistem, basicamente, além do controle das notas de débito dos serviços, na elaboração da folha de pagamento, admissão e demissão de funcionários, recebimento e pagamento de faturas e outras afins; **XVII-2.4- Consideram-se serviços opcionais e/ou facultativos** aqueles oferecidos pelo condomínio, sob a supervisão da Administradora, e cujo custeio é cobrado diretamente do usuário, de acordo com a sua utilização, a saber: **1- restaurante/bar/café da manhã:** as áreas previstas para tal atividade será arrendada a terceiros; a Administração/Operadora fica, desde já, investida de todos os poderes necessários para arrendar, em nome do Condomínio de Utilização do Edifício, os espaços assim destinados, pelo prazo de até 04 (quatro) anos contados a partir da data da instalação do Condomínio ou do sistema de serviços do condomínio, prevalecendo o que se der por último, selecionando o arrendatário que virá oferecer os serviços, ajustando o valor do arrendamento, forma, período de reajuste e prazo de carência, se necessário, e supervisionando o seu funcionamento; findo o arrendamento, caberá ao Condomínio, dar continuidade ao contrato existente, se for o caso, ou contratar com terceiros; o pagamento pelos serviços será realizado diretamente pelo usuário ao prestador de serviços; serão prestados, obrigatoriamente, serviços de café da manhã, "room service", almoço e jantar, atendimento na piscina e nos salões de convenções; face à natureza do empreendimento, os serviços serão abertos ao público; os preços praticados serão compatíveis com o mercado; o arrendatário será responsável pela manutenção de toda a área ocupada, interna ou externa, a Administradora/Operadora fiscalizará a atuação do arrendatário, no que se referir a suas obrigações mencionadas neste item; as despesas referentes ao consumo de água, luz e gás pelo restaurante, bem como as despesas relativas às áreas utilizadas somente pelo restaurante e seus usuários e/ou funcionários, serão custeadas exclusivamente pelo arrendatário do aludido estabelecimento, o qual, para tanto, contará com medidores próprios e independentes das demais áreas comuns do edifício. **1.1.-** O restaurante/bar/café da manhã ocupará áreas comuns do Condomínio, destinadas, especialmente, a tal atividade e deverá atender aos pedidos efetuados pelo usuário, obedecida a relação de produtos colocados à disposição, conforme ajuste estabelecido de comum acordo com a Administradora/Operadora. **1.2.-** Haverá, ainda, na parte comum do Condomínio, áreas de apoio destinadas exclusivamente a atender as necessidades do restaurante, no que se refere a guarda de materiais e utensílios, áreas essas que poderão ser alugadas ou cedidas pela Administradora, a título oneroso ou gratuito. **2.- Limpeza extra** - Tendo como tarefa a faxina ou arrumação dos apartamentos, a ser exercida pela governança, sob a supervisão da Administradora, quando solicitada pelo condômino, mediante pagamento por este do valor estabelecido pela Administração do Condomínio e a governança, por hora ou fração de hora trabalhada. **3- Sistema de Locações em Grupo** - Antes da conclusão das obras, a INCORPORADORA, através da empresa contratada para administrar o Edifício, apresentará a todos os titulares de unidades o sistema de locações em grupo, designado simplesmente "pool", com o objetivo de formar uma associação de participantes deste sistema, que somente passará a existir se houver número suficiente de participantes, a critério exclusivo da Administradora. Uma vez constituída a Associação, será esta a única reconhecida pelo Condomínio e se subordinará as regras dos itens seguintes. **3.1-** Será admitido o ingresso de outras unidades no "pool" desde que obedecidas as condições estabelecidas pela Administradora e ainda que: **a)-** as unidades integrantes do "pool" tenham atingido ocupação mínima de 80% (oitenta por cento) nos últimos três meses; **b)-** as unidades a integrar o "pool" sejam montadas e decoradas de acordo com as especificações fornecidas por sua Administradora. Observado o aqui exposto, a montagem e decoração da unidade poderão ser feitas tanto pela Administradora quanto pelo respectivo condômino; **c)-** as novas admissões serão feitas em grupo, nunca superior a 20% (vinte por cento) do volume de unidades

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIAO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior

SUBSTITUTO DESIGNADO

Eliana Pires Cardeal de Godoy

SUBSTITUTA

já existentes no "pool" naquele mês; d)- a ordem da lista de espera para ingresso de novas unidades no "pool" será a ordem cronológica de data e horário de recebimento, pela Administradora, das Cartas de Intenção dos condôminos. 4- **Sistema de Telefonia do Condomínio** - O Condomínio deverá contar com um sistema de telefonia, de utilização exclusiva dos condôminos, sistema esse, consistente em programa de telefonia para condomínios, aprovado pelo Ministério dos Transportes e Comunicações, cuja operação é feita através de uma central telefônica, permitindo ligações externas diretas e internas das unidades entre si, dispensado o uso de telefonista, dispondo, ainda, de funções adicionais, como, por exemplo, despertador, cadeado eletrônico, chamada automática, dentre outras. 4.1.- Referido sistema será administrado e mantido por empresa especializada, sendo-lhe devida uma taxa de administração e manutenção, a ser incluída na conta telefônica individual de cada condômino. Fica esclarecido que a tarifação, no tocante às chamadas locais, interurbanas e internacionais, seguirá os padrões normais estabelecidos pela TELESP e TELEBRAS. As contas telefônicas serão individualizadas por unidade autônoma. 4.2.- O condômino interessado poderá solicitar à Administradora do sistema, a instalação de pontos adicionais de telefone dentro de sua unidade, devendo, neste caso, custear a locação mensal de cada ponto adicional. 4.3- Fica estabelecido que o direito de uso do ramal telefônico pelo sistema é parte integrante de cada unidade autônoma, não podendo ser cedido ou transferido, a qualquer título, dissociadamente da referida unidade. 4.4- As unidades destinadas pelos seus respectivos condôminos para o sistema de locação em grupo, conhecido como "pool", terão a utilização do sistema telefônico efetuada através de PABX, controlado pela Administração/Operadora do sistema "pool". 4.5.- Os locatários ou ocupantes, a qualquer título, das unidades integrantes do sistema de locação em grupo, conhecido como "pool", adiante mencionado, farão suas ligações através do sistema de PABX. As tarifas cobradas pela concessionária, inclusive as relativas às ligações urbanas, os salários e encargos do operador da mesma, manutenção e conservação dos equipamentos telefônicos (exceto linhas telefônicas particulares ligadas dentro das unidades autônomas) são consideradas despesas exclusivas do sistema "pool" de locações. As tarifas de ligações interurbanas e internacionais serão de responsabilidade dos condôminos ou usuários que as hajam pedido. Na eventual possibilidade de serem identificadas e tarifadas as ligações urbanas, serão também elas, a critério da Administradora/Operadora e do Síndico, atribuídas ao usuário correspondente. XVII-2.5- Outras áreas comuns poderão ser destinadas para a utilização de certos serviços, razão pela qual serão arrendadas, alugadas ou cedidas pela Administradora, a título oneroso ou gratuito, àqueles que os forem prestar, e cuja renda, se houver, reverterá em benefício do Condomínio. Referidas áreas poderão ser equipadas e decoradas com móveis, equipamentos e utensílios de propriedade da Administradora, razão pela qual, vindo a mesma ser destituída, retirará seus pertences que deverão ser, então, repostos às expensas de todos os condôminos. XVII-2.6.- À Administradora competirá a inspeção e condução de todos os serviços antes descritos, cabendo ao supervisor de serviços a coordenação "in loco" dos mesmos, e ao Síndico a sua supervisão geral. - XVIII - DO MANDATO.- XVIII-1.- Ainda pela presente escritura e na melhor forma de direito, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** nomeia(m) e constitui sua bastante procuradora a **PROMITENTE BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação de condomínio do empreendimento objeto desta, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar o respectivo instrumento e, bem assim, o Memorial de Incorporação do mesmo edifício, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo ainda, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do

/// Livro 1.825 Página 311 ///

NO ANVERSO

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

Município de São Paulo, quaisquer alterações do projeto de construção do empreendimento, **sem diminuição ou alteração das áreas e frações ideais de terreno correspondente à unidade de que é(são) titular(es) de direito o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S)**, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe(s), ainda, poderes para representá-lo(a,s) nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos, instituindo em favor da SABESP e da ELETROPAULO, se necessário, servidão de área "non edificandi", inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do art. 1.317, do Código Civil Brasileiro.- **XIX- DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA DESTE CONTRATO.- XIX-1.-** A incorporação do edifício sujeita-se ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de seu registro no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, dentro do qual é lícito à **PROMITENTE** desistir de seu empreendimento, caso não se efetive a aquisição, por terceiros, de unidades que correspondam a 80% (oitenta por cento) das unidades autônomas destinadas à comercialização.- **XIX-2.-** Durante a vigência do prazo de carência, será devido o pagamento das parcelas e/ou prestações que se vencerem, nos termos aqui estabelecidos, considerado como feito a título de depósito.- **XIX-3.-** Optando a **PROMITENTE** pela desistência do empreendimento até a data prevista no item XIX-1 supra, tal decisão será denunciada por escrito ao 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital e a cada um dos subscritores, dispondo a **PROMITENTE** do prazo de até 30 (trinta) dias para restituir ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** os valores até então pagos, devidamente atualizados monetariamente, segundo o índice oficial vigente, mais juros à taxa de 6% (seis por cento) ao ano.- **XIX-4.-** A devolução de que trata o item XIX-3 supra será efetuada mediante depósito em conta corrente do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** junto ao Banco nº 341, Agência 0141, sob nº 05000-5, valendo comprovante de depósito como quitação integral dada pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** a **PROMITENTE**, e como prova de sua desvinculação total do empreendimento. Com tal procedimento ficarão as partes desobrigadas dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, ficando a **PROMITENTE**, dessa forma, liberada para dar o destino que melhor lhe convier ao terreno aludido no item I-1 retro, tudo independentemente de qualquer participação ou anuência do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** e de outra medida, seja judicial ou extrajudicial.- **XIX-5.-** Por outro lado, não vindo a **PROMITENTE** a exercer a faculdade prevista no item XIX-1 retro, tornando dessa forma obrigatório, irretroatável e irrevogável o presente contrato, é assegurado às partes o direito de se exigirem, ainda que compulsoriamente, o cumprimento das obrigações constantes deste instrumento, sendo certo que os depósitos efetuados passarão a ser considerados como pagamentos efetivos.- **XX- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.- XX-1.-** Enquanto não alienada pela **PROMITENTE** a totalidade das unidades autônomas integrantes do edifício, poderá ela utilizar-se das paredes externas do edifício, bem como do terreno edificado, para colocação de placas e faixas indicativas das vendas, da recepção e do "hall" do edifício, inclusive mantendo corretores de plantão, corretores estes aos quais serão permitido mostrar às pessoas interessadas todas as partes comuns do condomínio, que poderão utilizarem os elevadores, portarias, telefones e sanitários de uso comum.- **XX-2.-** Nenhuma pretensão referente a vícios ou defeitos de construção terá efeito suspensivo sobre o vencimento das parcelas e/ou prestações do saldo devedor do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)**.- **XX-3.-** O projeto e o memorial descritivo antes mencionados e os impressos promocionais assinados pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** neste ato substituem e revogam quaisquer papéis, cartas, folhetos e documentos que acaso tenham sido anteriormente emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, portanto, ser invocado contra o avençado expressamente neste contrato.- **XX-4.-** O(A,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** declara(m) que todas as

/// Livro 1.825 Página 311 ///

NO ANVERSO

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

TABELIÃO

José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADOEliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda do Edifício, prestados ou realizados na época da celebração do presente contrato, e que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente, são suficientemente esclarecedores do empreendimento e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições avençadas neste instrumento, nas plantas, no respectivo Memorial de Incorporação e minuta da Convenção de Condomínio.- **XX-5.-** Sem prejuízo de seu direito de comparecer à Assembléia Geral de Instalação do Condomínio de Utilização do edifício e nela deliberar como lhe(s) aprouver o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** ora constitui(em) e nomeia(m) a **PROMITENTE** sua bastante procuradora para representá-lo(a,s) naquele evento, podendo votar sobre todas as matérias que forem levadas à apreciação da Assembléia, autorizando o substabelecimento.- **XX-6.-** O(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** declara(m) conhecer e aceitar que a futura administração do condomínio, bem como a exploração das áreas comuns e, ainda, o gerenciamento e a exploração do sistema associado de locação "**POOL**", como **LOCATÁRIO(A,S)**, seja feita pela empresa **MELIÁ BRASIL ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA E COMERCIAL LTDA.**, nos termos dos respectivos instrumentos de tais contratações, **aderindo, pois, com unidade ora compromissada àquele "POOL"**. **XX-7.-** O presente contrato, no que se refere à fração ideal de terreno, é celebrado em caráter "ad corpus", não se responsabilizando a **PROMITENTE**, em tempo algum e sob nenhum pretexto, por qualquer diferença de metragem que venha a ser apurada nas medidas do terreno referidas neste compromisso, que são meramente enunciativas.- **XX-8.-** As partes convencionam que o foro para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste contrato é o da comarca desta Capital de São Paulo, por uma de suas varas centrais, Fórum João Mendes Júnior, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.- **XX-9.-** A **PROMITENTE**, em obediência à Lei Federal nº 8.212/91 e posteriores alterações, apresenta a **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO** do INSS sob nº **939953**, PCND nº **01370/98 - 21.606.001**, Série "**H**", expedida em **17/03/1998**, pela Agência Pinheiros, desta Capital, e a **CERTIDÃO POSITIVA DE TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES FEDERAIS ADMINISTRADOS PELA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL, COM EFEITOS DE NEGATIVA**, nº **E-1.401.822**, emitida em **28/01/1998**, pela Agência da Vila Mariana, desta Capital, as quais ficam arquivadas nestas notas, respectivamente, sob nºs 93 e 142, nas pastas nºs 36 e 03.- **XX-10.-** O(A,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** tem(têm) pleno conhecimento de que o edifício é de destinação **exclusivamente residencial**, não podendo nenhuma de suas unidades ser utilizada para fins comerciais.- **XX-11.-** Declara(m) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** que aceita(m) este contrato em seus expressos termos, por estar ele, em tudo, conforme as condições que lhe(s) foram apresentadas pela **PROMITENTE** com antecedência suficiente para a sua apreciação e avaliação, do preço e das parcelas e/ou prestações que o representam, aqui ajustados, tudo conforme minuta que lhe(s) foi entregue anteriormente pela **PROMITENTE**.- **XX-12.-** A **PROMITENTE** declara que:- a)- apresenta, neste ato, para ser mantida nestas notas, a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações, nos termos da Lei nº 7433/85;- b)- não existem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais sobre o imóvel objeto desta.- **XX-13.-** O(A-S) **PROMISSÁRIO(A-S)** declara(m) ter pleno conhecimento da Lei nº 7433/85, dispensando outrossim as demais certidões por ela exigidas.- **XX-14.-** As partes declaram aceitar a presente escritura em todos os seus expressos termos, autorizando o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a proceder todos os registros, averbações, matrículas e cancelamentos que forem necessários para a perfeita formalização da presente.- Assim o disseram, dou fé.- A pedido das partes lavrei a presente escritura, a qual feita lhes li, e por acharem-na conforme a outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando o comparecimento e assinatura das testemunhas instrumentárias, dou fé.- Emitida DOI - Declaração Sobre Operações Imobiliárias.- Eu, **José Ramiro Pacheco**, escrevente habilitado a lavrei. Eu, **José Jacques Cardeal de Godoy**, Tabelião, a subscrevi. (a.a.) **/// DANIEL CITRON /// RAFAEL NOVELLINO /// CAETANO ZUTTIN /// SIMPSON SIMÃO**

/// Livro 1.825 Página 311 ///

AV. SÃO LUIZ, 192 - LOJA 24 E S/ LOJA 25 - TEL./FAX: (011) 259-6699 - CEP 01046-913 - SÃO PAULO

NO ANVERSO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO DI MARINO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2020 às 11:17, sob o número WJMJ20408883049. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código 93B3D9F.

3º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO PAULO

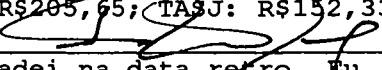
Bel. José Jacques Cardeal de Godoy

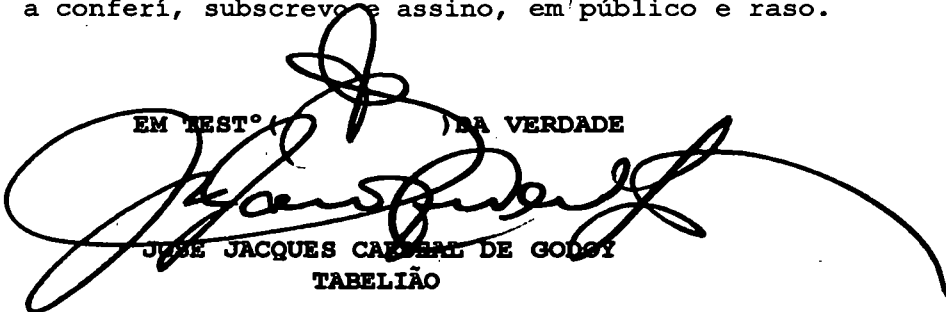
TABELIÃO



José Jacques Cardeal de Godoy Júnior
SUBSTITUTO DESIGNADO

Eliana Pires Cardeal de Godoy
SUBSTITUTA

KALMUS /// CARLOS ALBERTO BOTTINI /// IVONETE SILVA BOTTINI /// (legalmente selada: EMOL: R\$761,67; TFSD: R\$205,65; TAJ: R\$152,33; TAPM: R\$7,61 - TOTAL: R\$1.127,26). NADA MAIS. Eu,  (José Ramiro Pacheco), escrevente habilitado, a trasladei na data retro. Eu, JOSÉ JACQUES CARDEAL DE GODOY, Tabelião, a conferi, subscrevo e assino, em público e raso.

EM TESTO () DA VERDADE
JOSÉ JACQUES CARDEAL DE GODOY
TABELIÃO

NO ANVERSO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO DI MARINO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 25/06/2020 às 11:17, sob o número WJMJ20408883049. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022920-95.2019.8.26.0100 e código 93B3D9F.



POSIÇÃO FINANCEIRA

Empreendimento: 0059 - MELIA CONFORT JARDIM EUROPA
 Bloco: 01 - ITAIM SQUARE
 Unidade: 001912
 CPF do Promitente Comprador: 065.108.098-34
 Promitente Comprador: CARLOS ALBERTO BOTTINI
 Endereço: Rua João Cachoeira, 131 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04535-010.
 Promitente Vendedor: CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

RECEITA IMOBILIÁRIA

Prestações Vencidas (sem os devidos encargos contratuais): **Nada Consta**
 Prestações a Vencer: **Nada Consta**
 Valores Pagos históricos:

Preço de venda integralmente pago nos termos da(s) escritura(s)

RECEITA DE SERVIÇOS (MODIFICAÇÕES)

Prestações Vencidas (sem os devidos encargos contratuais): **Nada Consta**
 Prestações a Vencer: **Nada Consta**
 Valores Pagos históricos:

Preço de venda integralmente pago nos termos da(s) escritura(s)

DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO

Esta empresa, na qualidade de vendedora da unidade acima referida, declara que se encontra quitado o preço ajustado para a compra e venda, nos termos da respectiva escritura ou instrumento particular de promessa de venda e compra firmada com o seu promitente comprador, mencionado acima. Esta quitação refere-se tão somente ao preço da venda, não englobando outras obrigações de pagamento eventualmente decorrentes da citada escritura, tais como: IPTU, contribuições condominiais, despesas de decoração, ligações de serviços públicos, eventuais modificações e serviços extraordinários.

São Paulo, 19 de junho de 2020.

CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

73.178.600/0001-18