

38
E

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

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis, de um lado, como PROMITENTE VENDEDORA, nomeada e qualificada no item 01 do Quadro Resumo, a seguir denominada de VENDEDORA, e de outro lado, como PROMISSÁRIO (S,A,AS) COMPRADOR(ES,A,AS), nomeado(S,A,AS) no item 02 do Quadro Resumo, a seguir denominado (S,A,AS) de COMPRADOR(ES, A, AS), entre si, certa e ajustada a promessa de venda e compra do imóvel descrito e caracterizado no item 03 do Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições neste instrumento especificadas que, mútua e reciprocamente, outorgam e aceitam, como segue:

I - DO IMÓVEL

- CLÁUSULA PRIMEIRA - A VENDEDORA é compromissária compradora do terreno situado no Município de Osasco - SP, item 04 do Quadro Resumo, onde promove uma incorporação imobiliária nos termos da Lei no 4591/64 e legislação posterior, visto que no mesmo não existe restrição de qualquer natureza, achando-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, reais ou pessoais, dúvidas, dívidas ou litígios, e não ser as hipóteses previstas neste instrumento.

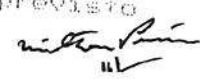
- CLÁUSULA SEGUNDA - A construção a que se refere o empreendimento é autofinanciada e respeitará:

- a)-o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
- b)-o Memorial Descritivo das especificações e dos acabamentos correspondentes as unidades autônomas;
- c)-a minuta da futura Convenção de Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO: Modificações na construção somente poderão ocorrer em virtude de imposição de boas normas técnicas de execução das obras, por determinação ou exigências dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de Serviços Públicos, superveniente à data da aprovação do projeto e neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - O imóvel objeto da presente negociação é aquele descrito e caracterizado no item 03 do Quadro Resumo que a VENDEDORA promete e se obriga, como de fato prometido e se obrigado tem, a vender ao(S) COMPRADOR (ES,A,AS) que, por sua vez, promete(m) e se obriga(m), como de fato prometido e obrigado tem (E) a adquirir, tudo de conformidade com o que está previsto neste instrumento.





39
eq

II-DO PREÇO

CLAUSULA QUARTA - O preço certo e ajustado para a presente promessa de venda e compra, é o declinado no item 05, do Quadro Resumo, que será quitado na forma prevista nas cláusulas que se seguem, sendo deferido à VENDEDORA o direito de durante a construção, até a expedição do Habite-se ou Alvará/Auto de Conclusão, a seu exclusivo critério, atualizar monetariamente o preço das prestações e quaisquer outras parcelas, pelo índice Sinduscon (Sindicato da Indústria de Construção de Grandes Estruturas) ou pela taxa básica dos rendimentos das cadernetas de poupança paga pelas Instituições Bancárias ou ainda, por outros índices que venham a ser editados pelo Governo Federal, observada a menor periodicidade.

PARAGRAFO UNICO - Caso seja adotado o índice do Sindicato da Indústria de Construção de Grandes Estruturas (SINDUSCON) para a atualização monetária das prestações, fica claro que o mês base para a atualização será sempre o do mês anterior ao do vencimento de cada prestação.

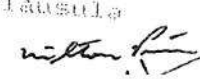
CLAUSULA QUINTA - As importâncias a serem pagas a título de preço total do imóvel, são as constantes do item 5 do Quadro Resumo, o qual é composto da somatória dos itens 5/A e 5/B, que deverão ser quitadas como seguem:

a) A importância correspondente ao parcelamento parcial do preço total, sem reajuste, prevista no item 5/A do Quadro Resumo, deverá ser paga através de recibos que serão emitidos pela VENDEDORA e ou representada por nota(s) promissória(s) "pro solvendo", não sujeitas a reajustes de atualização monetária, desde que quitadas nas datas dos respectivos vencimentos; caso contrário, estarão sujeitas ao disposto no capítulo V, cláusula décima primeira e parágrafo único.

b) A importância correspondente ao parcelamento do saldo do preço total com reajuste, prevista no item 5/B do Quadro Resumo, deverá ser paga mês a mês, através de recibos que serão emitidos pela VENDEDORA e ou representada por nota(s) promissória(s) "pro solvendo", com seus valores sujeitos a atualização monetária. Após a entrega das chaves, o saldo remanescente atualizado sofrerá, além da atualização monetária mensal pelo índice legal vigente à época, a incidência de juros de 12% (doze por cento) ao ano calculados pelo sistema "Tabela Price".

c) Na hipótese de o índice adotado para o reajuste das parcelas previstas no item 5/B do Quadro Resumo, não for o setorial (Sinduscon), a VENDEDORA cobrará as diferenças, se houverem, do índice setorial para o efetivamente aplicado; sendo que será cobrada a qualquer tempo em uma única parcela, também devidamente atualizada monetariamente, mês a mês.

CLAUSULA SEXTA - Para a atualização monetária do item 5/B, na falta dos índices previstos na cláusula quarta supra mencionada, utilizar-se-á um dos previstos na letra i da cláusula vigésima primeira.

40
4

PARAGRAFO PRIMEIRO - Todos os pagamentos efetuados pelo(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS), à VENDEDORA, são considerados em caráter "pro solvendo", como valores enunciativos de sua dívida, não significando quitação plena de qualquer natureza, quanto a obrigações por ele(s,a,as) assumida(s), que subsistem até o cumprimento integral do que consta neste instrumento.

PARAGRAFO SEGUNDO - Todas as parcelas mencionadas nesta cláusula, serão monetariamente atualizadas, mensalmente, conforme o capítulo "XV das Disposições Gerais", cláusula 21a., letras "j" e seguintes, além dos juros de 12% (doze por cento) ao ano, pelo Sistema da Tabela Price, após a entrega das chaves, os quais serão incorporados, proporcionalmente, a cada parcela do preço.

III- DO SALDO APÓS A ENTREGA DAS CHAVES

CLÁUSULA SETIMA - A importância correspondente ao saldo do preço, após a entrega das chaves, será a apurada pela atualização monetária por índice de reajuste contratual e ou, a critério da VENDEDORA, da variação do índice setorial de custos de conformidade com o previsto na letra "i", da cláusula 21a., capítulo XV, sendo que para a atualização monetária do saldo, será tomado como base o mês e o ano previsto no Quadro Resumo, item "06", e convertido pelo valor do índice escolhido.

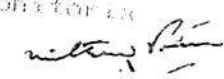
IV - DAS DESPESAS NÃO COMPUTADAS NO PREÇO

CLÁUSULA OITAVA - Correrão por conta do (s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) todas as despesas decorrentes deste instrumento, bem como a escritura definitiva de venda e compra ou outra que venha a ser lavrada, ITBI, emolumentos cartorários, registros, quitações fiscais, e qualquer outro tributo, ou obrigações que porventura sejam criadas ou se tornem exigíveis, mesmo se lançadas a débito ou cobradas da VENDEDORA.

PARAGRAFO UNICO - O(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) pagará(ão) à VENDEDORA, além das demais despesas, o valor correspondente ao Cadastro, no ato da assinatura deste instrumento, e de uma taxa de Processamento, cujo valor correspondente será depositado juntamente com as demais despesas, na data de convocação para pagamento de outros custos e apresentação final da documentação para outorga da escritura a ser lavrada.

V - DA INADIMPLENCIA

CLÁUSULA NONA - Deixando o(a) (s) COMPRADOR(A) (ES) de efetuar(em), o pagamento de qualquer uma das parcelas de amortização do preço, a VENDEDORA promoverá sua prévia interpelação, na forma prevista no Decreto-Lei no 745/69, para que o(a,os,as) mesmo(a) (s) venha(m) purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, sendo que o não atendimento à medida premonitória determinará a juízo da VENDEDORA:

41
e

a) a resolução imediata do presente compromisso, revertendo à VENDEDORA a posse do imóvel, com todas as suas acessões e benfeitorias, que não possam ser dela retiradas, sem lhe invocar o direito de retenção a qualquer título ou pretexto. De igual forma não poderá o(a) (s) COMPRADOR(A) (ES) pleitear qualquer indenização relativa às benfeitorias e acessões, seja qual for o valor atribuível às mesmas; à exceção das necessárias definidas no artigo 63 do Código Civil;

b) o imediato vencimento de toda a dívida, caso em que o(a) (s) COMPRADOR(A) (ES) pagará(o) o débito indexado, acrescido dos encargos moratórios, custas judiciais e honorários de advogado da VENDEDORA, sendo a dívida líquida e certa, passível de execução judicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Caso o(a) (s) COMPRADOR (A) (ES) pretenda, após o início da interpelação, mesmo que esta não tenha sido concretizada, purgar a mora no prazo legal de 15 (quinze) dias, deverá(o) fazê-la diretamente a VENDEDORA, com pagamento do principal corrigido e acrescido dos encargos moratórios, e honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, além das despesas provocadas pelo seu atraso.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O simples pagamento das parcelas, sem os encargos e acréscimos previstos nesta contratação, não exonera o(a) (s) COMPRADOR(A) (ES) da responsabilidade de liquidar(em) esses acréscimos, continuando, assim, em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O recebimento em atraso de qualquer das parcelas, efetivar-se-á como mera liberalidade da VENDEDORA, não se configurando, por isso, mesmo no caso de reiteração, novação, transigência ou alteração do presente instrumento, além de que a prestação só se considerará integralmente quitada, se o pagamento estiver acrescido dos encargos e atualização monetária previstos neste instrumento.

PARÁGRAFO QUARTO - Optando a VENDEDORA pela hipótese prevista na alínea "a" supra, o(a) (s) COMPRADOR(A) (ES) receberá(o) em devolução as quantias até então pagas à VENDEDORA por conta do preço, devidamente corrigidas pelo índice de reajuste pactuado nesta contratação, contatos de cada um dos pagamentos efetuados, respeitada a periodicidade prevista no artigo 28 da Medida Provisória que instituiu o "real", em vigor, deduzidos os valores correspondentes às percentagens abaixo discriminadas, calculados com base no valor atualizado da unidade prometida à venda, à título de multa compensatória, por danos ocasionados à VENDEDORA em razão da rescisão:

- 1) - 5% (cinco por cento), referente à propaganda e promoção;
- 2) - 5% (cinco por cento), referente às despesas decorrentes de cessação pela intermediação da venda;
- 3) - 5% (cinco por cento), referente às despesas de planejamento do empreendimento e com elaboração e registro da incorporação imobiliária;
- 4) - 5% (cinco por cento), referente a honorários pagos decorrentes da elaboração do instrumento referente a esta promessa de venda;
- 5) - 20% (vinte por cento), a honorários advocatícios;

... R.

42
9

c) - 10% (dez por cento), a despesas de administração da vendedora;

PARAGRAFO QUINTO - A devolução será feita no mesmo prazo dos pagamentos feitos pelo(a) (s) COMPRADOR(A) (ES) à VENDEDORA, sendo que a primeira parcela será paga, no prazo de trinta dias após a nova venda da unidade objeto da rescisão contratual. Os valores das parcelas, serão reajustadas monetariamente pela variação do índice previsto nesta contratação, de conformidade com a legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA - Será motivo para rescisão deste contrato, aplicando-se o disposto nos parágrafos 4º e 5º da cláusula 9ª, independentemente da existência ou não da mora no pagamento das prestações e acréscimos, não atender(em) o(s),a,(as) COMPRADOR(ES,A,AS):

a) A convocação para efetuar o depósito das importâncias solicitadas para despesas com escrituras, emolumentos, taxas, ITBI, despesas de cadastro e taxas de processamento e outros encargos, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias da convocação por carta protocolada ou registrada.

b) As condições previstas para a cessão e transferência dos direitos de aquisição de imóvel, previstos neste instrumento.

VI - DA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O pagamento antecipado de parte ou do todo o saldo do preço, com os acréscimos previstos neste instrumento, ficará a critério exclusivo da VENDEDORA, que poderá aceitar ou não e nenhuma responsabilidade poderá lhe ser atribuída.

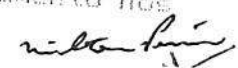
VII - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O(s),a,(as) COMPRADOR(ES,A,AS), enquanto houver saldo devedor em favor da VENDEDORA, somente poderá(ão) ceder os direitos e obrigações oriundos do presente instrumento, aliená-los ou onerá-los a qualquer título, com prévia e expressa anuência da VENDEDORA e mediante o pagamento da taxa de transferência, correspondente a 3%(três por cento) do preço do imóvel no dia da cessão, de acordo com a tabela de vendas.

VIII - DA POSSE

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - A entrega das chaves do imóvel e consequente transferência da posse em favor do(s), a,(as) COMPRADOR(ES,A,AS) se efetivará da seguinte forma:

a) A posse será a título precário, para pagamento nos termos do item "5" do Quadro Resumo.

43
69

b) uma vez recebidas as chaves e pago totalmente o preço estipulado neste instrumento, fica o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) obrigado(s,as) a, no prazo máximo de 60 dias, após a notificação por parte do vendedor, solicitar a lavratura da escritura definitiva do imóvel, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se a uma multa penal equivalente a 20% do salário mínimo vigente, por mês de atraso.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Na hipótese de o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) não atender(em) no prazo estabelecido em carta registrada ou telegrama com comprovação de entrega, para vistoriar e aceitar a unidade por ele(s,a,as) adquirida, a mesma será tida como aceita, pronta e acabada nos termos deste contrato, passando a correr por conta do(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS), as despesas de Condomínio e do Imposto Predial e Territorial Urbano, mesmo se lançado englobadamente e em nome de terceiros, bem como fica fixado o prazo de 6 (seis) meses para a responsabilidade do construtor para os vícios ou defeitos redibitórios, nos termos do Código Civil Brasileiro.

PARAGRAFO SEGUNDO - A partir da data de conclusão das obras do prédio, independentemente da obtenção do "habite-se", correrão por conta do(a,s) COMPRADOR(A,ES,AS), os impostos e taxas, emolumentos e despesas de condomínio, incidentes sobre a unidade autônoma comprada e respectivas áreas comuns.

IX - DA PREVISÃO DA ENTREGA DA OBRA

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - As obras do imóvel objetivado neste instrumento deverão estar concluídas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses após o início das obras, previsto para Outubro de 1.995, com carência de atraso ou antecipação de 180 (cento e oitenta) dias.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Caso a unidade ora transacionada não estiver concluída após o término de tolerância estabelecida na cláusula décima sexta, ou seja, de 180 (cento e oitenta) dias, e desde que o fato não decorra de nenhuma excludente de responsabilidade, a VENDEDORA pagará ao(s) COMPRADOR(ES,A,AS) uma multa de 0,10 (zero vírgula dez) CUR's (Custo Unitário Básico - Sinduscon) por mês de atraso, a título de indenização pré-fixada. Considera-se-á, para efeito do presente contrato, cumprida a obrigação da empresa VENDEDORA, a colocação da obra em condições de expedição pela Prefeitura, do respectivo "HABITE-SE", não respondendo ela, VENDEDORA, pelo eventual atraso na expedição do "Habite-se".

PARAGRAFO SEGUNDO: Fica expressamente convencionado entre as partes, que a VENDEDORA está isenta de devolução de valores pagos a título de levantamento de dados cadastrais do(a,os,as) Comprador(es), já efetivados e ou comprometidos.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - Não se considerará atraso de obra, a falta, restrições e demora de ligações de água, esgoto, eletricidade, gás e telefone, de responsabilidade das Concessionárias de serviços públicos, com reflexos na obtenção do "habite-se".

44
ey

PARAGRAFO UNICO - Igualmente, não se considerará atraso de entrega de obra, os decorrentes de motivos de força maior, caso fortuito, falta de material de construção, inadimplência de compradores, greves, chuvas, catastrofes, guerra, comoção social, como também modificações estruturais na economia da nação, efetivadas pelos órgãos Governamentais, ou qualquer outro que tenha reflexo no desenvolvimento da construção.

X - DA PUBLICIDADE

CLAUSULA DECIMA SEXTA - é permitida, gratuitamente, a permanência no local do empreendimento, de luminosos, placas, painéis publicitários, "stands" de venda e de corretores, até a completa comercialização e outorga das escrituras e transferência da posse dos imóveis alienados, desde que de interesse da VENDEDORA.

PARAGRAFO UNICO - Mesmo após a entrega do prédio, poderá a VENDEDORA utilizar o espaço no topo da caixa de água, para colocação de placas ou luminosos publicitários, se assim o desejar.

XI - DO DOMICILIO

CLAUSULA DECIMA SETIMA - Declara(m) o(s),a,s) COMPRADOR(ES),a,s) que seu endereço correto é aquele constante do item 02 do Quadro Resumo e que qualquer mudança e ou alteração do mesmo será comunicada à VENDEDORA, através de correspondência protocolada, sob pena de, não o fazendo, prevalecer o ora indicado para todos os fins e efeitos de direito.

XII - DA CONDIÇÃO "AD CORPUS"

CLAUSULA DECIMA OITAVA - As partes contratantes convencionam ser a presente alienação de imóvel celebrada com a cláusula "ad corpus" e não "ad mesuram", não havendo compensação de qualquer natureza por eventual diferença de área, para maior ou menor, ou em qualquer outro documento, inclusive material publicitário.

CLAUSULA DECIMA NONA - O presente instrumento é formalizado em caráter irrevogável e irretratável, ficando vedado o arrependimento e obrigando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ressalvadas as exceções previstas.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Como exceção ao princípio da irratratabilidade e irrevogabilidade ora expressamente instituído, admite-se a rescisão deste instrumento por caracterização de infração contratual e, em especial, por falta de pagamento de qualquer parcela do preço e seus acréscimos, nas condições e prazos fixados nas cláusulas 4a., 5a., 6a. e 7a. (itens "II" e "III"), após notificação judicial ou extra-judicial, nos termos e para os efeitos do Decreto-lei No. 745, de 7 de agosto de 1969.

45
2

PARAGRAFO SEGUNDO - Também será considerado como exceção ao princípio de irretratabilidade e irrevogabilidade que leva à rescisão deste instrumento, o não cumprimento por parte do(s),a(s), COMPRADOR(ES,A,AS) das obrigações livremente assumidas neste instrumento, bem como a comprovação de falsidade de qualquer declaração.

PARAGRAFO TERCEIRO - Processadas as notificações e comunicações devidas ao(s),a(s), COMPRADOR(ES,A,AS) e decorridos os prazos convencionais, sem atendimento e sem cumprimento de obrigações, ficará o imóvel objeto deste instrumento liberado para alienação a terceiros, nos termos do que dispõe a cláusula 9ª.

XIV - DO MANDATO

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito o(s),a(s), COMPRADOR(ES,A,AS) já qualificado(s),a(s), no item 02, do Quadro Resumo, nomeia(m) e constituem a VENDEDORA, já qualificada no item 01, do Quadro Resumo, na pessoa de um de seus sócios, seu bastante procurador, com poderes especiais para praticar todos os atos tendentes à final formalização e cumprimento do ora contratado e, em especial, outorgar, aceitar, e assinar o Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção condominiais, promover eventuais alterações no citado instrumento, representar o (s),a(s), COMPRADOR(ES, A, AS), perante os Cartórios de Registro de Imóveis e repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais; proceder à alienação de plantas e projetos desde que não prejudiquem as unidades prometidas à venda e não diminuam as suas áreas construídas, requerer, promover, declarar, aceitar e assinar todos os documentos necessários a tal fim e praticar, também, todos os demais atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do presente mandato inclusive substele-lo a quem convier e nomear advogado com a cláusula "ad iudicia"; para representar o COMPRADOR(ES,A,AS) em qualquer juízo, instância ou tribunal, propor as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, dando tudo por bom e valioso, em relação à unidade objeto deste contrato.

XV - DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - As partes convencionam, também, que:

a) As notas promissórias que eventualmente se vincularem à presente transação, serão emitidas em caráter "pro-solvendo", pelo(s),a(s), COMPRADOR(ES,A,AS) a favor da VENDEDORA, ou de quem esta vier a indicar, podendo as mesmas serem subdivididas, não caracterizando este pagamento a terceiros, responsabilidade dos mesmos pelo cumprimento de cláusulas ou condições avençadas neste instrumento.

b) Na hipótese de o(s),a(s), COMPRADOR(ES,A,AS) negar-se, por qualquer motivo, a assinar as notas promissórias representativas dos pagamentos mensais e ou do saldo devedor, fica a VENDEDORA autorizada a sacar contra o(s) mesmo(s) letra(s) de Câmbio(s).

 ... P. ...

46
e

c) A VENDEDORA fica autorizada a emitir recibos para cobrança de diferença de preço e ou saca de Letra(s) de Câmbio(s), contra o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS), a fim de se ressarcir e ou atualizar pagamento(s) efetuado(s) sem a competente correção monetária, tudo de conformidade com um dos índices previstos na letra "i" adiante.

d) A VENDEDORA ou pessoa que expressamente venha a indicar, será o Síndico do empreendimento e seu administrador durante o período de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da expedição do "Habite-se", podendo ser reeleito.

e) Nos termos do que dispõe o artigo 33, da Lei Federal no. 4591/64 e artigo 12, da Lei Federal no. 4864/65, foi fixado prazo de carência para incorporação do condomínio, dentro do qual será lícita a desistência do empreendimento conforme faculta o artigo 34 da mesma Lei Federal no. 4591/64.

f) Saber(em) o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) que a presente incorporação é formalizada nos termos da Lei Federal 4591/64.

g) O(A) (S) COMPRADOR(A) (ES) desde já, concorda(m) que na hipótese de dois ou mais conjuntos de escritórios de um mesmo pavimento serem de um só condômino, terá ele direito de uso exclusivo da parte da área comum de circulação interna daqueles escritórios, desde que não haja prejuízo de utilização, por terceiros, daquela área. O titular do direito de uso exclusivo de áreas comuns, procederá às suas expensas, as obras de Ampliação do espaço interno dos escritórios.

h) Uma vez recebidas as chaves da unidade prometida à venda, o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) obriga(m)-se a requerer e promover o cadastramento e inscrição predial da mesma, perante o Cadastro Imobiliário do Município. Cadastrado ou não, em seu(s) nome(s), o imóvel, passará a ser de sua exclusiva responsabilidade o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre a sua unidade, mesmo se lançados em nome de terceiros; se a cobrança do imposto for procedida englobadamente, o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) responderá(ão) pelo pagamento proporcionalmente às suas frações ideais.

i) Sem prejuízo de outras disposições de reajuste monetário já inseridas anteriormente, poderá a VENDEDORA atualizar as prestações e valores constante do preço, através do índice setorial de custos (SINDUSCON) ou através da taxa básica dos rendimentos das cadernetas de poupança, extinto os mesmos ou se congelados, ou por qualquer motivo deixarem de medir a inflação real, será considerado válido, para todos os fins e efeitos do direito, como padrão para atualização do preço fixado na presente transação, o exclusivo e único critério da VENDEDORA, um dos seguintes índices e ou valores referenciais: Índice Nacional de Custos da Construção da Fundação Getúlio Vargas (INCC); Índice FINT de custos da construção civil (FINT); Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Sócio-Econômicos (DIEESE); Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE); ou outros livres de expurgos, ou seja, reais que vierem a ser publicados pela imprensa, observando-se a menor periodicidade;

[Assinatura]

47
2/9

j) Em havendo atraso na publicação dos índices e ou valores referenciais aqui aludidos, o(s, a, as) COMPRADOR(ES, A, AS) pagará(ão) reajuste idêntico ao do último mês publicado e, tão logo seja conhecido, o daquele período, o(s, a, as) mesmo(s, a, as) pagará(ão) a diferença a maior eventualmente existente, ou será(ão) compensado(s) em pagamento(s) futuro(s), caso o reajuste tenha sido cobrado a maior.

k) Por expressa e livre convenção entre as partes contratantes, poderá a VENDEDORA atualizar cada parcela do preço, mesmo residualmente, por atraso na apresentação e publicação do índice a ser aplicado, sobre todas as parcelas do preço fixado no presente contrato.

l) Na hipótese de proibição legal, extinção, atraso ou qualquer outros fatores que impeçam a publicação dos índices setoriais de custos, ou mesmo sua publicação desindexada, fica ajustado que será lícito e para tanto está a VENDEDORA autorizada a utilizar qualquer outra forma que demonstre o aumento do custo da construção, de forma que o preço da venda reflita sempre os valores pactuados do Quadro Resumo e se aplicará, não somente à construção, mas como ao preço da fração ideal do terreno.

m) A VENDEDORA, para atualização do preço fixado neste instrumento, independentemente de qualquer justificativa, não está obrigada a aplicar índice de reajuste que seja menor do que aquele eleito para as prestações pagas ou a pagar, ficando determinado que se assim ocorrer, ou seja, a soma dos valores pagos não representar o efetivo e justo pagamento representativo do preço pactuado na data da assinatura do presente contrato e o custo real da unidade ora transacionada, poderá a VENDEDORA cobrar a diferença apurada, a qualquer tempo, após aviso ou notificação, mediante emissão de LETRA DE CÂMBIO.

PARÁGRAFO ÚNICO -Outrossim, fica certo e ajustado que a cobrança reiterada por um dos critérios de reajuste, não constituirá novação ou renúncia dos outros índices e ou valores referenciais.

n) Ocorrendo a necessidade da cobrança da diferença do preço em razão da atualização dos valores, na forma prevista neste instrumento, fica a VENDEDORA expressamente autorizada a sacar Letra de Câmbio da quantia que representar, com vencimento contra apresentação, se assim desejar; sendo lícito, também, ser cobrada eventual diferença, por ação judicial própria.

o) Fica convencionado, também, que, na hipótese de qualquer variação de índice utilizado para atualização do preço, venha a ser divulgada com atraso, a mesma terá efeito retroativo, ou seja, passará a vigorar desde o primeiro dia do mês de sua incidência; sendo que caso o vencimento da parcela e seu efetivo pagamento, venham a ocorrer antes da divulgação do novo valor, a quitação da mesma será relativa e somente se dará plenamente mediante a satisfação total da mesma, devidamente atualizada, na forma aqui contratada.

[Assinatura]

48
P

p) As cláusulas e condições, notadamente no que concerne a preço, forma de pagamento e prazo de término da obra, estabelecidas no presente instrumento, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas publicitariamente ou ajustadas com o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) ou por este(s) pleiteado(s) na fase de intermediação; não podendo, em consequência, serem invocadas como divergente do que é pactuado neste instrumento. Assim, de comum acordo, para todos os fins e efeitos de direito, as partes contratantes consideram revogadas e ineficazes essas condições negociais que conflitam com o que aqui é livremente formalizado.

q) Na hipótese de haver necessidade de intervenção de advogado, para dirimir judicial ou extrajudicialmente, divergências entre as partes contratantes, a parte inadimplente pagará à outra, honorários advocatícios e as custas judiciais, se houver, além das outras comprovadas.

r) A VENDEDORA declara estar quites com suas obrigações previdenciárias, comprometendo-se apresentar a competente certidão negativa de débitos (CND) se necessária. Declara não ser contribuinte obrigatória do FUNRURAL, não estando, por isso, incursa nas restrições alienatórias previstas no artigo 160 do Decreto-Lei no. 73.627 de 12 de fevereiro de 1974.

s) Fica estabelecido entre as partes que, durante a construção do empreendimento e a cada trimestre civil, em se verificando diferença, entre os valores pagos, excluídos os juros e os índices e valores referenciais previstos na cláusula 21a. do "Capítulo XV - Disposições Gerais", deste instrumento, o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) pagará(ão) à VENDEDORA o equivalente à diferença apurada, diretamente nos seus escritórios; bastando para isso que ele(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) seja(m) comunicado(s) pela mesma, através de carta simples.

t) A VENDEDORA declara que deixa de apresentar o Certificado de Regularidade de Situação do IAPAD por se tratar de unidade imobiliária resultante de incorporação na forma da Lei no. 4591/64, declarando inclusive não ser contribuinte obrigatório(s,a,as) do FUNRURAL.

u) O(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS) declara(m) expressamente que leu(leram) detidamente o presente instrumento, em especial as condições do negócio e sua obrigação, não sendo lícita qualquer futura alegação judicial ou extrajudicial, que desconhecia(m) as condições no negócio e dos reajustamentos previstos.

v) Todo e qualquer pagamento a que se refere este instrumento, deverá ser efetuado no endereço da VENDEDORA ou naquele que ela vier a indicar.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA - Fica claro que o(s,a,as) COMPRADOR(ES,A,AS), assina(m) também, neste ato, o instrumento particular de intermediação de venda de unidade comercial, diretamente com a empresa intermediadora, sendo que, a VENDEDORA se exime(m) de qualquer responsabilidade sobre aquela contratação.

49
e

CLAUSULA VIGESIMA TERCEIRA - Fica eleito o Foro da Comarca do Município de Osasco para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas, oriundas deste instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, respondendo a parte vencida pelas despesas de lei.

CLAUSULA VIGESIMA QUARTA - E, por estarem assim justas e combinadas as partes assinam-no, na presença das testemunhas abaixo, que também o firmam por tudo terem presenciado, sendo que o(s),a(s) COMPRADOR(A,S,ES) declara(m) que leu(ram) integralmente este contrato, entendeu(ram)-o (no) e está(ão) de pleno acordo com o preço, forma de reajuste, e demais disposições aqui contidas, lavrada em 03 (três) vias de igual valor e teor.

São Paulo, 02 de Junho de 1.995.


PROMITENTE VENDEDORA
CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAHYUN LTDA.

COMPROMISSARIO(S,A,AS)
COMPRADOR(A,S,ES)



NILTON PERIN


MARIA REGINA TIEKO KURINORI PERIN

TESTEMUNHAS:

