

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E DE BENFEITORIAS CORPORIFICADAS EM UNIDADE AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS DO CONDOMÍNIO QUEST - UNIDADE RESIDENCIAL Nº 911

I. QUADRO RESUMO

CONDOMÍNIO QUEST

A.1) PROMITENTE VENDEDORA e INCORPORADORA: PROCAMP PARTICIPAÇÕES LTDA., Com sede na Rua Coronel Jaime Americano, n.º 30, sala 01, Vila São Francisco, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.933.198/0001-94, com seu Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária Limitada celebrado em 13 de março de 2014 e devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado São Paulo sob nº 3522820870-9, em sessão de 24/03/2014, representada, neste ato, por seu sócio administrador DANTE BATTISTON SEFERIAN, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG sob nº 10.644.958-8-SSP/SP e do CPF sob nº 161.195.228-08, residente e domiciliado no mesmo endereço comercial acima. **A VENDEDORA aqui qualificada, com a finalidade de melhor adequação societária, poderá alterar sua razão social para PROCAMP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** sem que tal alteração, contudo, promova mudança de representação descrita no presente instrumento, mantendo o mesmo número de inscrição do Ministério da Fazenda (CNPJ) e os mesmos sócios administradores. Diante da presente ciência e da manutenção da personalidade jurídica (com possível alteração, exclusivamente da razão social) não será necessário a assinatura de qualquer termo aditivo, valendo o presente instrumento para todos os efeitos.

A.2) COMPROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), doravante designado(a,s) simplesmente COMPRADOR(A,ES) OU PROMISSÁRIO (A,S),:

Nome: **Caique Bozanhí Barboza**
 Nacionalidade: **Brasileiro**
 Filiação: **Claudir Barboza e Cinira Bazanhi**
 Estado Civil: **Solteiro**
 RG nº: **35.727.576-7**
 Data Nasc: **24/11/1989**
 Fone Res: ()
 e-mail: **pequia@bn.com.br**

Naturalidade: **São Paulo**
 Profissão: **Empresário**
 CPF/MF nº: **380.390.718-79**
 Fone Com.: **(11) 3682-9943**
 Celular.: ()

Residente e Domiciliado a Rua Alvaro Alvin, nº 347 – Cipava – Osasco – SP - CEP – 06080-200.

B) OBJETO: Promessa de venda e compra da unidade autônoma designada como unidade residencial **911** localizada no **9.º** andar do empreendimento denominado Condomínio QUEST, e composto de um apartamento residencial cujas medidas e confrontações estão devidamente descritas e caracterizadas na matrícula de nº **126.533**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP.

O referido imóvel tem direito a **utilização de 1 (uma) vaga indeterminada**. A utilização da vaga de garagem será objeto de regulamentação quando da instituição do condomínio. Existem vagas de garagem descobertas,

QUADRO RESUMO - I

as quais poderão ser atribuídas a unidade ora adquirida de acordo com o método de atribuição de vagas que se fixar no Condomínio. Existem, ainda, vagas sujeitas a intervenção de manobristas (vagas travadas) que também poderão ser atribuídas às unidades ora adquiridas de acordo com o mesmo método já mencionado. O COMPRADOR declara ter total ciência da existência de vagas descobertas e de vagas sujeita a intervenção de manobristas e que as vagas são para veículos de pequeno e médio porte.

A Incorporação encontra-se registrada sob no. R-1 na matrícula 109.127, do 1o. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco/SP, expedida em 04/06/2014.

C) PREÇO TOTAL A VISTA:

Fica acordado entre as partes que o preço da fração ideal do terreno bem como as benfeitorias que se acederem a unidade imobiliária caracterizada no item anterior, corresponde a **R\$ 182.500,00 (cento e oitenta e dois mil e quinhentos reais)**, para pagamento a vista, podendo tal preço ser pago também em prestações mensais e sucessivas, diretamente perante a **PROMITENTE VENDEDORA**, sujeito a reajuste monetário na forma da cláusula V, e seus subitens, do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda adiante estabelecido. Fica também estabelecido para efeito fiscal que 10% do preço estabelecido refere-se à fração ideal aqui objetivada e o saldo destina-se as benfeitorias.

D) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

À VENDEDORA: R\$ 182.500,00 (cento e oitenta e dois mil e quinhentos reais), referentes à fração ideal de terreno da unidade acima indicado bem como o custeio da construção do mesmo, correspondente às respectivas áreas privativas e áreas comuns. Para fins desse contrato, pactua-se que 10% desse valor refere-se a fração ideal de terreno e o restante para custeio da construção e benfeitorias. Essa divisão poderá ser alterada após avaliação do agente financeiro, a seguinte forma:

a. R\$ 182.500,00 (cento e oitenta e dois mil e quinhentos reais) a serem pagos pelo PROMITENTE COMPRADOR através de serviços de mão de obra ora pactuado em 01 (uma) parcela única com vencimento em 30 de dezembro de 2020, conforme contrato de permuta anexo;

E) DATA DA PRIMEIRA APURAÇÃO DA CORREÇÃO DO VALOR DA(S) PARCELA(S) QUE COMPÕE(M) O SALDO DO PREÇO DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, A SER CALCULADA NA FORMA PREVISTA NA CLAUSULA V. E SEUS SUB-ITENS, DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E COMPRA:

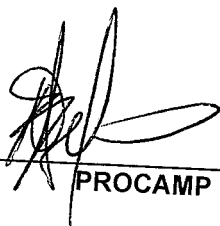
fevereiro/2.020

F) DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DA OBRA: OBRA CONCLUÍDA

G) LOCAL DE PAGAMENTO DA(S) PARCELA(S): Rua Antônio Agú, 515 – Centro – Osasco - SP
Horário de Atendimento: das 9 hs. às 16 hs., de Segunda à Sexta-feira.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2.020

INCORPORADORA:



PROCAMP PARTICIPAÇÕES LTDA.

COMPRADOR(A,ES):



CAIQUE BOZANHI BARBOZA

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
Rg.: _____

Nome: _____
Rg.: _____

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E DE BENFEITORIAS CORPORIFICADAS EM UNIDADE AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS DO CONDOMÍNIO QUEST - UNIDADE RESIDENCIAL Nº 911

I - As partes nomeadas e qualificadas no QUADRO RESUMO, o qual, rubricado e assinado pelas partes, fica fazendo parte integrante do presente instrumento têm, entre si, certo e ajustado o presente instrumento, que se regerá pelas cláusulas e condições adiante estipuladas, que mútua e reciprocamente aceitam e outorgam, avençadas em estrita obediência ao "CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR" e, ainda, especificamente, ao "MANUAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO", elaborado em trabalho conjunto entre o IDEC - Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor e o SECOVI - SP - Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, e, assim, estabelecem o que se segue:

II. DO IMÓVEL – INCORPORAÇÃO

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "QUEST"

TITULAR DE DOMÍNIO E INCORPORADORA: PROCAMP PARTICIPAÇÕES LTDA., Com sede na Rua Coronel Jaime Americano, n.º 30, sala 01, Vila São Francisco, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 19.933.198/0001-94, com seu Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária Limitada celebrado em 13 de março de 2014 e devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado São Paulo sob n.º 3522820870-9, em sessão de 24/03/2014, representada, neste ato, por seu sócio administrador **DANTE BATTISTON SEFERIAN**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG sob n.º 10.644.958-8-SSP/SP e do CPF sob n.º 161.195.228-08, residente e domiciliado no mesmo endereço comercial acima.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme Certidão de Fusão n.º 072/2014, Memorial Descritivo de Fusão e Planta de Fusão, processo n.º 30642/2013, que seguem anexos ao presente, o imóvel onde será erigido o condomínio possui a seguinte descrição:

IMÓVEL: Um terreno constituído pela fusão dos lotes 1; 2; 3; 4; 5 e 57 da quadra 4, da matrícula n.º 89.237 e Uma casa de morada e respectivo terreno e quintal, com frente para a rua Manoel Saraiva, n.º 45, e respectivo terreno e quintal conforme a matrícula 83.036 situado na Vila Campesina, nesta cidade, de frente para a Rua Manoel Saraiva, Rua Deputado Emílio Carlos mais a Rua Atílio Delanina. Mede dito terreno, iniciando no ponto (U) localizado na extremidade da Rua Manoel Saraiva, 13,17m em curva até o ponto (A); deste ponto segue 23,00m em curva até o ponto (B), totalizando 33,17m de frente para a Rua Manoel Saraiva; do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno mede 7,60m em curva até o ponto (C) mais 9 seguimentos; sendo 1º seguimento a partir do ponto (C) mede 7,53m em linha reta até o ponto (D); 2º seguimento a partir deste ponto segue 12,60m em linha reta até o ponto (E); 3º seguimento a partir deste ponto segue 12,50m em linha reta até o ponto (F); 4º seguimento a partir deste ponto segue 0,32m em linha reta até o ponto (G); 5º seguimento a partir deste ponto segue 7,91m em linha reta até o ponto (H); 6º seguimento a partir deste ponto segue 4,37m em curva até o ponto (I); 7º seguimento a partir deste ponto segue 12,50m em curva até o ponto (J); 8º seguimento a partir deste ponto segue 1,27m em linha reta até o ponto (L); 9º seguimento a partir deste ponto segue 9,33m em linha reta até o ponto (M); confrontando em todos esses seguimentos com a Rua Deputado Emílio Carlos e Rua Atílio Delanina, totalizando 75,93m; nos fundos mede 24,80m seguindo em linha reta até o ponto (N), confrontando com o lote 6 da mesma quadra; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, é composto por 5 seguimentos descritos a seguir: 1º seguimento a partir do ponto (N) mede 9,87m em linha reta até o ponto (O); 2º seguimento a partir deste ponto mede 8,00m em linha reta até o ponto (P); 3º seguimento a partir deste ponto mede 9,10m em linha reta até o ponto (Q); 4º seguimento a partir deste ponto mede 11,24m em linha reta até o ponto (R); 5º seguimento a partir deste ponto deflete à esquerda medindo 20,81m em linha reta até o ponto (U); totalizando do lado direito 59,02m; início desta descrição, confrontando com os lotes 52, 53, 54 e 55 da mesma quadra e encerrando a área de 1.760,00m²."

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 1

OBJETIVO DA INCORPORAÇÃO:

O objetivo da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, é a negociação de unidades autônomas, nos termos do artigo 32, da referida lei, do empreendimento denominado "QUEST" que será construído sobre a totalidade do terreno acima descrito, conforme projeto da construção aprovado pelo alvará nº 104/2014, emitido em 30 de abril de 2.014, nos autos do procedimento administrativo (Processo 30642/2013) acompanhado de um conjunto de 10 (dez) plantas numeradas de 01/10 a 10/10, documentos estes que seguem em anexos ao presente.

COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O empreendimento denominado "QUEST" compor-se-á de uma única torre com seus pavimentos, ou seja, 3º SUBSOLO; 2º SUBSOLO; 1º SUBSOLO; PAVIMENTO TÉRREO; e, PAVIMENTO TIPO do 1º ao 12º PAVIMENTOS; 13º PAVIMENTO, PAVIMENTO BARRILETE, PAVIMENTO CASA DE MAQUINAS/CAIXA D'ÁGUA e PAVIMENTO COBERTURA, abaixo descritos e caracterizados:

DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

No 3º Subsolo conterá: 4 elevadores; 2 escadas de acessos aos pavimentos superiores; circulação de veículos; rampa de veículos sobe para o 2º subsolo; e, parte da garagem do condomínio com 53 (cinquenta e três) vagas, numeradas de 01 a 53, com suas especificações e forma de utilização mencionadas na declaração a que se refere a alínea "p" do Artigo 32, da Lei 4.591/1.964.

No 2º Subsolo conterá: 4 elevadores; 2 escadas de acessos aos demais pavimentos; circulação de veículos; rampa de veículos sobe para o 1º subsolo; rampa de veículos que desce para o 3º subsolo; entrada e saída de veículos com acesso pela Rua Manoel Saraiva; e, parte da garagem do condomínio com 48 (quarenta e oito) vagas, numeradas de 01 a 48, com suas especificações e forma de utilização mencionadas na declaração a que se refere a alínea "p" do Artigo 32, da Lei 4.591/1.964.

No 1º Subsolo conterá: 4 elevadores; 2 escadas de acessos aos demais pavimentos; sala de pressurização; entrada de pedestres com guarita com W.C (Water Closet – Banheiro) e escada de acesso ao pavimento térreo, com acesso pela Rua Deputado Emilio Carlos; circulação de veículos; rampa de veículos desce para o 2º subsolo; e, parte da garagem do condomínio com 52 (cinquenta e duas) vagas, numeradas de 01 a 52, com suas especificações e forma de utilização mencionadas na declaração a que se refere a alínea "p" do Artigo 32, da Lei 4.591/1.964.

No Pavimento Térreo conterá: jardins área permeável; térreos descobertos; projeção da entrada de pedestres com guarita com W.C (Water Closet – Banheiro) e escada de acesso ao pavimento térreo, com acesso pela Rua Deputado Emilio Carlos, localizada no 1º subsolo; 2 escadas de acessos aos demais pavimentos; 4 elevadores; 2 halls de elevadores; hall social; medidores; sala de pressurização; W.C (Water Closet – Banheiro) para portadores de necessidades especial; salão de festas com copa; apartamento do zelador com cozinha, área de serviço, jantar/estar, dormitório e banheiro; sanitário feminino; sanitário masculino; sala de recreação; fitness; sauna; office; acesso à piscina e playground; playground; rampa sobe; solarium; piscina; projeção do pergolado de cobertura da churrasqueira; entrada e saída de veículos com acesso pela Rua Atilio Dellanina; projeção da entrada e saída de veículos localizada no 2º subsolo com acesso pela Rua Manoel Saraiva; acesso ao estacionamento; circulação de veículos; e, parte da garagem do condomínio com 22 (vinte e duas) vagas, numeradas de 01 a 22, com suas especificações e forma de utilização mencionadas na declaração a que se refere a alínea "p" do Artigo 32, da Lei 4.591/1.964.

Nos Pavimentos Tipo (1º ao 12º) conterá: 4 elevadores; 2 halls; 2 escadas pressurizadas de acessos aos demais pavimentos; 2 dutos de pressurização; área de ventilação mecânica; e, 12 (doze) apartamentos com seus respectivos ambientes a seguir discriminados.

No 13º Pavimento conterá: 4 elevadores; 2 halls; 2 escadas pressurizadas de acessos aos demais pavimentos; 2 dutos de pressurização; área de ventilação mecânica; e, a parte inferior dos 12 (doze) apartamentos com seus respectivos ambientes a seguir discriminados.

No Pavimento Barrilete conterá: 4 elevadores sem parada neste pavimento; 2 escadas de acesso aos demais pavimentos; projeções dos alçapões; barrilete; e, a parte superior dos 12 (doze) apartamentos com seus respectivos ambientes a seguir discriminados.

CONDOMÍNIO QUEST 2

Compradores _____ Vendedora _____

No Pavimento Casa de máquinas/Caixa D'Água conterá: escadas de acesso aos pavimentos inferiores; projeções dos alçapões; projeções dos elevadores; alçapões; casas de máquinas; caixas d'água; e, escadas marinheiro.

No Pavimento Cobertura conterá: lajes impermeabilizadas; e, alçapões.

DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O empreendimento denominado "QUEST" compor-se-á de partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade e uso comum, a saber:

PARTES EXCLUSIVAS: serão partes exclusivas as unidades autônomas abaixo identificadas, ou seja, os 156 (cento e cinquenta e seis) apartamentos distribuídos nos pavimentos conforme, conforme abaixo:

PAVIMENTOS		APARTAMENTOS										
1	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112
2	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212
3	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312
4	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412
5	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512
6	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612
7	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712
8	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812
9	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912
10	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012
11	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112
12	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212
13	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312

PARTES COMUNS: serão partes comuns, não podendo ser alienadas separadamente ou divididas, aquelas definidas no parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil Brasileiro, ou seja: o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, em especial os que seguem: **no 3º Subsolo:** os 4 elevadores; as 2 escadas de acessos aos pavimentos superiores; a circulação de veículos; a rampa de veículos sobe para o 2º subsolo; e, a parte da garagem do condomínio com 53 (cinquenta e três) vagas, numeradas de 01 a 53; **no 2º Subsolo:** os 4 elevadores; as 2 escadas de acessos aos demais pavimentos; a circulação de veículos; a rampa de veículos sobe para o 1º subsolo; a rampa de veículos que desce para o 3º subsolo; a entrada e saída de veículos com acesso pela Rua Manoel Saraiva; e, a parte da garagem do condomínio com 48 (quarenta e oito) vagas, numeradas de 01 a 48; **no 1º Subsolo:** os 4 elevadores; as 2 escadas de acessos aos demais pavimentos; a sala de pressurização; a entrada de pedestres com guarita com W.C (Water Closet – Banheiro) e escada de acesso ao pavimento térreo, com acesso pela Rua Deputado Emilio Carlos; a circulação de veículos; a rampa de veículos desce para o 2º subsolo; e, a parte da garagem do condomínio com 52 (cinquenta e duas) vagas, numeradas de 01 a 52; **no Pavimento Térreo:** os jardins área permeável; os terraços descobertos; a projeção da entrada de pedestres com guarita com W.C (Water Closet – Banheiro) e escada de acesso ao pavimento térreo, com acesso pela Rua Deputado Emilio Carlos, localizada no 1º subsolo; as 2 escadas de acessos aos demais pavimentos; os 4 elevadores; os 2 halls de elevadores; o hall social; os medidores; a sala de pressurização; o W.C (Water Closet – Banheiro) para portadores de necessidades especial; o salão de festas com copa; o apartamento do zelador com cozinha, área de serviço, jantar/estar, dormitório e banheiro; o sanitário feminino; o sanitário masculino; a sala de recreação; o fitness; a sauna; o office; o acesso à piscina e playground; o playground; a rampa sobe; o solarium; a piscina; a projeção do pergolado de cobertura da churrasqueira; a entrada e saída de veículos com acesso pela Rua Atilio Dellanina; a projeção da entrada e saída de veículos localizada no 2º subsolo com acesso pela Rua Manoel Saraiva; o acesso ao estacionamento; a circulação de veículos; e, a parte da garagem do condomínio com 22 (vinte e duas) vagas, numeradas de 01 a 22; **nos Pavimentos Tipo (1º ao 12º):** os 4 elevadores; os 2 halls; as 2 escadas pressurizadas de acessos aos demais pavimentos; os 2 dutos de pressurização; a área de ventilação mecânica; **no 13º Pavimento:** os 4 elevadores; os 2 halls; as 2 escadas pressurizadas de acessos aos demais pavimentos; os 2 dutos de pressurização; a área de ventilação mecânica; **no Pavimento Barrilete:** os 4 elevadores sem parada neste pavimento; as 2 escadas

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 3

de acesso aos demais pavimentos; as projeções dos alçapões; o barrilete; **no Pavimento Casa de máquinas/Caixa D'Água:** as escadas de acesso aos pavimentos inferiores; as projeções dos alçapões; as projeções dos elevadores; os alçapões; as casas de máquinas; as caixas d'água; as escadas marinheiro; **no Pavimento Cobertura:** as lajes impermeabilizadas; e, os alçapões.

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades autônomas compor-se-ão dos apartamentos com os seus ambientes privativos internos na forma do Projeto aprovado pela municipalidade, cujas confrontações, composição, áreas e frações ideais seguem abaixo:

CONFRONTAÇÕES DOS APARTAMENTOS

A referência da localização dos apartamentos é a de quem da Rua Deputado Emilio Carlos olhar para o empreendimento e a referência das confrontações destes apartamentos, é a de quem da respectiva porta de entrada olhar para o seu interior, a saber:

PAVIMENTOS TIPO (1º ao 12º)

Cada um dos apartamentos tipo de final 1 localizar-se-á na parte posterior/esquerda e confrontar-se-á: pela frente com hall, área comum e apartamento de final 12; pelo lado direito com apartamento de final 2; pelo lado esquerdo e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio. Cada um dos apartamentos tipo de final 2 localizar-se-á na parte posterior/intermediária/esquerda e confrontar-se-á: pela frente com hall; pelo lado direito com apartamento de final 3; pelo lado esquerdo com apartamento de final 1; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final 3 localizar-se-á na parte posterior/intermediária/esquerda e confrontar-se-á: pela frente com hall e área de ventilação mecânica; pelo lado direito com apartamento de final 4; pelo lado esquerdo com apartamento de final 2; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final 4 localizar-se-á na parte posterior/intermediária e confrontar-se-á: pela frente com hall e área de ventilação mecânica; pelo lado direito com apartamento de final 5; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 3; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final 5 localizar-se-á na parte posterior/intermediária/direita e confrontar-se-á: pela frente com hall; pelo lado direito com apartamento de final 6; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 4; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final 6 localizar-se-á na parte posterior/intermediária/direita e confrontar-se-á: pela frente com hall; pelo lado direito com apartamento de final 7; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 5; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final 7 localizar-se-á na parte posterior/direita e confrontar-se-á: pela frente com hall, área comum e apartamento de final 8; pelo lado direito e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; e, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 6.

Cada um dos apartamentos tipo de final 8 localizar-se-á na parte anterior/direita e confrontar-se-á: pela frente com hall, área comum e apartamento de final 7; pelo lado direito com apartamento de final 9; pelo lado esquerdo e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final 9 localizar-se-á na parte anterior/intermediária/direita e confrontar-se-á: pela frente com hall; pelo lado direito com espaço entre o elevador e escada de acesso aos demais pavimentos; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 8; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final 10 localizar-se-á na parte anterior/intermediária e confrontar-se-á: pela frente com hall e área de ventilação mecânica; pelo lado direito com o apartamento de final 11; pelo lado esquerdo com duto de pressurização e área comum; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final 11 localizar-se-á na parte anterior/intermediária/esquerda e confrontar-se-á: pela frente com hall e área de ventilação mecânica; pelo lado direito com espaço entre o elevador e escada de acesso aos demais pavimentos; pelo lado esquerdo com o apartamento de final 10; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

Cada um dos apartamentos tipo de final 12 localizar-se-á na parte anterior/esquerda e confrontar-se-á: pela frente com hall, área comum e apartamento de final 1; pelo lado direito e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; e, pelo lado esquerdo com duto de pressurização.

PAVIMENTOS TIPO DUPLEX (13º)

O apartamento duplex de nº 1301 localizar-se-á na parte posterior/esquerda e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall, área comum e apartamento duplex 1312; pelo lado direito com apartamento comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com barrilete e apartamento duplex 1312; pelo lado direito com apartamento duplex 1302; pelo lado esquerdo e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

O apartamento duplex de nº 1302 localizar-se-á na parte posterior/intermediária/esquerda e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall; pelo lado direito com apartamento duplex 1303 pelo lado esquerdo com apartamento duplex 1301; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com barrilete; pelo lado direito com apartamento duplex 1303; pelo lado esquerdo com apartamento duplex 1301 e barrilete; e, nos fundos com área comum e a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

O apartamento duplex de nº 1303 localizar-se-á na parte posterior/intermediária/esquerda e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall e área de ventilação mecânica; pelo lado direito com apartamento duplex 1304; pelo lado esquerdo com apartamento duplex 1302; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com apartamento duplex 1311; pelo lado direito com apartamento duplex 1304; pelo lado esquerdo com apartamento duplex 1302 e barrilete; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

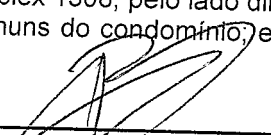
O apartamento duplex de nº 1304 localizar-se-á na parte posterior/intermediária e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall e área de ventilação mecânica; pelo lado direito com apartamento duplex 1305; pelo lado esquerdo com o apartamento duplex 1303; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com apartamento duplex 1310; pelo lado direito com apartamento duplex 1305 e barrilete; pelo lado esquerdo com apartamento duplex 1303; e, nos fundos com área comum e a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

O apartamento duplex de nº 1305 localizar-se-á na parte posterior/intermediária/direita e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall; pelo lado direito com apartamento duplex 1306; pelo lado esquerdo com o apartamento duplex 1304; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com barrilete; pelo lado direito com apartamento duplex 1306; pelo lado esquerdo com apartamento duplex 1304; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

O apartamento duplex de nº 1306 localizar-se-á na parte posterior/intermediária/direita e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall; pelo lado direito com apartamento duplex 1307; pelo lado esquerdo com o apartamento duplex 1305; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com barrilete; pelo lado direito com apartamento duplex 1307; pelo lado esquerdo com apartamento duplex 1305; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

O apartamento duplex de nº 1307 localizar-se-á na parte posterior/direita e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall, área comum e apartamento duplex 1308; pelo lado direito e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; e, pelo lado esquerdo com o apartamento duplex 1306; b) na parte superior: pela frente com apartamento duplex 1308; pelo lado direito e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; e, pelo lado esquerdo com apartamento duplex 1306 e barrilete.

Compradores _____ Vendedora _____


CONDOMÍNIO QUEST - 5

O apartamento duplex de nº 1308 localizar-se-á na parte anterior/direita e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall, área comum e apartamento duplex 1307; pelo lado direito com apartamento duplex 1309; e, pelo lado esquerdo e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com apartamento duplex 1307; pelo lado direito com apartamento duplex 1309 e barrilete; pelo lado esquerdo e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

O apartamento duplex de nº 1309 localizar-se-á na parte anterior/intermediária/direita e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall; pelo lado direito com espaço entre o elevador e escada de acesso aos demais pavimentos; pelo lado esquerdo com o apartamento duplex 1308; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com barrilete; pelo lado direito com espaço entre elevador e escada de acesso aos demais pavimentos; pelo lado esquerdo com apartamento duplex 1308; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

O apartamento duplex de nº 1310 localizar-se-á na parte anterior/intermediária e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall e área de ventilação mecânica; pelo lado direito com o apartamento duplex 1311; pelo lado esquerdo com duto de pressurização e área comum; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com apartamento 1304; pelo lado direito apartamento duplex 1311; pelo lado esquerdo com área comum; e, nos fundos com área comum e a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

O apartamento duplex de nº 1311 localizar-se-á na parte anterior/intermediária/esquerda e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall e área de ventilação mecânica; pelo lado direito com espaço entre o elevador e escada de acesso aos demais pavimentos; pelo lado esquerdo com o apartamento duplex 1310; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; b) na parte superior: pela frente com apartamento 1303; pelo lado direito com barrilete e espaço entre elevador e escada de acesso aos demais pavimentos; pelo lado esquerdo com o apartamento 1310; e, nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio.

O apartamento duplex de nº 1312 localizar-se-á na parte anterior/esquerda e confrontar-se-á: a) na parte inferior: pela frente com hall, área comum e apartamento duplex 1301; pelo lado direito e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; e, pelo lado esquerdo com duto de pressurização; b) na parte superior: pela frente com apartamento 1301 e barrilete; pelo lado direito e nos fundos com a projeção do recuo da construção voltada para as áreas comuns do condomínio; e, pelo lado esquerdo com área comum.

COMPOSIÇÃO DOS APARTAMENTOS

Cada um dos apartamentos tipo de final 1 e 7 a serem localizados dos 1º ao 12º pavimentos, ou seja, apartamentos: 101, 107, 201, 207, 301, 307, 401, 407, 501, 507, 601, 607, 701, 707, 801, 807, 901, 907, 1001, 1007, 1101, 1107, 1201 e 1207 conterá: cozinha; área de serviço; terraço; estar; jantar; dormitório; suíte com banheiro; e, banheiro.

Cada um dos apartamentos tipo de final 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 e 11 a serem localizados dos 1º ao 12º pavimentos, ou seja: apartamentos: 102, 103, 104, 105, 106, 109, 110, 111, 202, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 302, 303, 304, 305, 306, 309, 310, 311, 402, 403, 404, 405, 406, 409, 410, 411, 502, 503, 504, 505, 506, 509, 510, 511, 602, 603, 604, 605, 606, 609, 610, 611, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 710, 711, 802, 803, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 902, 903, 904, 905, 906, 909, 910, 911, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1009, 1010, 1011, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1109, 1110, 1111, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1209, 1210 e 1211 conterá: cozinha; área de serviço; terraço; estar; jantar; dormitório; e, banheiro.

Cada um dos apartamentos tipo de final 8 e 12 a serem localizados dos 1º ao 12º pavimentos, ou seja: apartamentos: 108, 112, 208, 212, 308, 312, 408, 412, 508, 512, 608, 612, 708, 712, 808, 812, 908, 912, 1008, 1012, 1108, 1112, 1208 e 1212 conterá: cozinha; área de serviço; terraço; estar; jantar; dormitório 02; suíte com banheiro; dormitório 01; e, banheiro.

COMPOSIÇÃO DOS APARTAMENTOS DUPLEX

Cada um dos apartamentos duplex 1301 e 1307 a serem localizados no 13º pavimentos e pavimento barrilete conterá: a) na parte inferior: cozinha; área de serviço; terraço com escada de acesso ao pavimento superior; estar; jantar; dormitório; suíte com banheiro; e, banheiro; b) na parte superior: área de churrasqueira com

churrasqueira e pia de apoio; e, escada de acesso ao pavimento inferior.

Cada um dos apartamentos duplex 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1309, 1310 e 1311 a serem localizados no 13º pavimentos e pavimento barrilete conterá: a) na parte inferior: cozinha; área de serviço; terraço com escada de acesso ao pavimento superior; estar; jantar; dormitório; e, banheiro; b) na parte superior: área de churrasqueira com churrasqueira e pia de apoio; e, escada de acesso ao pavimento inferior.

Cada um dos apartamentos duplex 1308 e 1312 a serem localizados no 13º pavimentos e pavimento barrilete conterá: a) na parte inferior: cozinha; área de serviço; terraço com escada de acesso ao pavimento superior; estar; jantar; dormitório 01; suíte com banheiro; dormitório 02; e, banheiro; b) na parte superior: área de churrasqueira com churrasqueira e pia de apoio; e, escada de acesso ao pavimento inferior.

ÁREAS E FRAÇÕES ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS

As **áreas do empreendimento** foram **calculadas** segundo o **critério de áreas reais** definido pela **NBR 12721**, importando o empreendimento em 14.103,3100m².

A **fração ideal no solo e nas outras partes comuns** atende ao disposto no § 3º do artigo 1.331 da Lei 10.406/2002, com alteração introduzida pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004.

Cada um dos apartamentos tipo de final 12, a serem localizados do 1º ao 12º Pavimentos, ou seja, apartamentos 112, 212, 312, 412, 512, 612, 712, 812, 912, 1012, 1112 e 1212 conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 57,7600m², acessória de 15,6700m², totalizando 73,4300m²; COMUM: 48,8856m²; TOTAL 122,3156m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,008961458.

Cada um dos apartamentos tipo de finais 01 e 07, a serem localizados do 1º ao 12º Pavimentos, ou seja, apartamentos 101, 107, 201, 207, 301, 307, 401, 407, 501, 507, 601, 607, 701, 707, 801, 807, 901, 907, 1001, 1007, 1101, 1107, 1201 e 1207 conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 47,9700m², acessória de 14,6900m², totalizando 62,6600m²; COMUM: 41,3221m²; TOTAL 103,9821m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,007574968.

Cada um dos apartamentos tipo de finais 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 e 11 a serem localizados do 1º ao 12º Pavimentos, ou seja, apartamentos 102, 103, 104, 105, 106, 109, 110, 111, 202, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 302, 303, 304, 305, 306, 309, 310, 311, 402, 403, 404, 405, 406, 409, 410, 411, 502, 503, 504, 505, 506, 509, 510, 511, 602, 603, 604, 605, 606, 609, 610, 611, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 710, 711, 802, 803, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 902, 903, 904, 905, 906, 909, 910, 911, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1009, 1010, 1011, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1109, 1110, 1111, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1209, 1210 e 1211 conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 30,2900m², acessória de 12,9200m², totalizando 43,2100m²; COMUM: 27,6631m²; TOTAL 70,8731m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,005071057.

Cada um dos apartamentos tipo de final 8, a serem localizados do 1º ao 12º Pavimentos, ou seja, apartamentos 108, 208, 308, 408, 508, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108 e 1208 conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 57,7600m², acessória de 25,5700m², totalizando 83,3300m²; COMUM: 53,1541m²; TOTAL 136,4841m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,009743951.

Cada um dos apartamentos duplex 1301 e 1307, a serem localizados no 13º Pavimento e pavimento barrilete conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 47,9700m², acessória de 73,5100m², totalizando 121,4800m²; COMUM: 63,1680m²; TOTAL 184,6480m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,011579647.

Cada um dos apartamentos duplex de cobertura 1302 e 1305 a serem localizados no 13º Pavimento e pavimento barrilete conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 30,2900m², acessória de 46,6500m², totalizando 76,9400m²; COMUM: 39,7825m²; TOTAL 116,7225m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,007292732.

Cada um dos apartamentos duplex de cobertura 1303, 1304, 1310 e 1311, a serem localizados no 13º Pavimento e pavimento barrilete conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 30,2900m², acessória de 48,7400m², totalizando 79,0300m²; COMUM: 40,5335m²; TOTAL 119,5635m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,007430392.

O apartamento duplex de cobertura 1306 a ser localizado no 13º Pavimento e pavimento barrilete conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 30,2900m², acessória de 38,7100m², totalizando 69,0000m²; COMUM: 36,9296m²; TOTAL 105,9296m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,006769751.



CONDOMÍNIO QUEST - 7

Compradores _____ Vendedora _____

Cada um dos apartamentos duplex de cobertura 1308 e 1312, a serem localizados no 13º Pavimento e pavimento barrilete conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 57,7600m², acessória de 72,9500m², totalizando 130,7100m²; COMUM: 70,1781m²; TOTAL 200,8881m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,012864701.

O apartamento duplex de cobertura 1309 a ser localizado no 13º Pavimento e pavimento barrilete conterá as seguintes áreas: PRIVATIVA: principal 30,2900m², acessória de 41,4300m², totalizando 71,7200m²; COMUM: 37,9069m²; TOTAL 109,6269m²; FRAÇÃO IDEAL: 0,006948909.

DAS ÁREAS COBERTAS E DESCOBERTAS

Cada um dos apartamentos tipo de final 12, a serem localizados do 1º ao 12º Pavimentos, ou seja, apartamentos 112, 212, 312, 412, 512, 612, 712, 812, 912, 1012, 1112 e 1212 não haverá áreas descobertas quer nas privativa, quer comum, ou seja, todas as suas áreas serão cobertas.

Cada um dos apartamentos tipo de finais 01 e 07, a serem localizados do 1º ao 12º Pavimentos, ou seja, apartamentos 101, 107, 201, 207, 301, 307, 401, 407, 501, 507, 601, 607, 701, 707, 801, 807, 901, 907, 1001, 1007, 1101, 1107, 1201 e 1207 não haverá áreas descobertas quer nas privativa, quer comum, ou seja, todas as suas áreas serão cobertas.

Cada um dos apartamentos tipo de finais 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 e 11 a serem localizados do 1º ao 12º Pavimentos, ou seja, apartamentos 102, 103, 104, 105, 106, 109, 110, 111, 202, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 302, 303, 304, 305, 306, 309, 310, 311, 402, 403, 404, 405, 406, 409, 410, 411, 502, 503, 504, 505, 506, 509, 510, 511, 602, 603, 604, 605, 606, 609, 610, 611, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 710, 711, 802, 803, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 902, 903, 904, 905, 906, 909, 910, 911, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1009, 1010, 1011, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1109, 1110, 1111, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1209, 1210 e 1211 não haverá áreas descobertas quer nas privativa, quer comum, ou seja, todas as suas áreas serão cobertas.

Cada um dos apartamentos tipo de final 8, a serem localizados do 1º ao 12º Pavimentos, ou seja, apartamentos 108, 208, 308, 408, 508, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108 e 1208 não haverá áreas descobertas quer nas privativa, quer comum, ou seja, todas as suas áreas serão cobertas.

Cada um dos apartamentos duplex 1301 e 1307, a serem localizados no 13º Pavimento e pavimento barrilete, conterá as seguintes áreas cobertas de descobertas: COBERTA: privativa de 72,5600m²; comum 41,8740m²; total 114,4340m²; DESCOBERTA: privativa 48,9200m²; comum 21,2940m².

Cada um dos apartamentos duplex de cobertura 1302 e 1305 a serem localizados no 13º Pavimento e pavimento barrilete, conterá as seguintes áreas cobertas de descobertas: COBERTA: privativa de 43,2100m²; comum 24,2553m²; total 67,4653m²; DESCOBERTA: privativa 33,7300m²; comum 15,5272m².

Cada um dos apartamentos duplex de cobertura 1303, 1304, 1310 e 1311, a serem localizados no 13º Pavimento e pavimento barrilete, conterá as seguintes áreas cobertas de descobertas: COBERTA: privativa de 43,2100m²; comum 23,7329m²; total 66,9429m²; DESCOBERTA: privativa 35,8200m²; comum 16,8006m².

O apartamento duplex de cobertura 1306 a ser localizado no 13º Pavimento e pavimento barrilete, conterá as seguintes áreas cobertas de descobertas: COBERTA: privativa de 43,2100m²; comum 25,9088m²; total 69,1188m²; DESCOBERTA: privativa 25,7900m²; comum 11,0208m².

Cada um dos apartamentos duplex de cobertura 1308 e 1312, a serem localizados no 13º Pavimento e pavimento barrilete, conterá as seguintes áreas cobertas de descobertas: COBERTA: privativa de 83,3300m²; comum 50,2271m²; total 133,5571m²; DESCOBERTA: privativa 47,3800m²; comum 19,9510m².

O apartamento duplex de cobertura 1309 a ser localizado no 13º Pavimento e pavimento barrilete, conterá as seguintes áreas cobertas de descobertas: COBERTA: privativa de 43,2100m²; comum 25,4014m²; total 68,6114m²; DESCOBERTA: privativa 28,5100m²; comum 12,5055m².

TERMO DE COMPROMISSO DE AFETAÇÃO PATRIMONIAL

A proprietária e incorporadora do condomínio "QUEST", utilizando-se da faculdade do artigo 31-A da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, acrescentado pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, resolve de sua livre e espontânea vontade, condicionar o exercício dos seus poderes de modo a assegurar o cumprimento da função econômica e social do acervo correspondente à incorporação, submetendo a totalidade da presente incorporação imobiliária ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da presente

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 8

incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do seu patrimônio e constituirão **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, destinado à consecução desta incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, sendo certo que, após cumprida essa função, os bens afetados ou seus remanescentes retornarão ao patrimônio geral da proprietária e incorporadora.

1 – DAS DECLARAÇÕES – A proprietária e incorporadora declara, sob as penas na lei:

- I) estar ciente da responsabilidade pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação;
- II) estar ciente de que os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objetos de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

2 – DO COMPROMISSO – A proprietária e incorporadora se compromete a, nos termos da lei:

- 1) promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;
- 2) manter apartados os bens e direitos objeto da presente incorporação do seu patrimônio próprio e de outras incorporações;
- 3) entregar à Comissão de Representantes, a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integram o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissional habilitado;
- 4) manter e movimentar os recursos financeiros da presente incorporação afetada em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;
- 5) entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil;
- 6) assegurar à pessoa física ou com o representante da pessoa jurídica nomeada pela comissão de representantes e pela instituição financiadora da construção para a fiscalização e acompanhamento do patrimônio de afetação, o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida na letra “d”, acima, e quaisquer outros documentos relativos ao presente patrimônio de afetação;
- 7) manter escrituração contábil completa, nos termos da lei.

3 – DO REQUERIMENTO – Diante das declarações e compromissos acima prestados, não obstante as demais responsabilidades e compromissos que a lei atribui, a proprietária e incorporadora vem, através do presente termo de compromisso de afetação patrimonial, requerer a constituição do patrimônio de afetação pela averbação do presente termo às margens da matrícula objeto da incorporação imobiliária do condomínio “QUEST”, nos termos do que determina o artigo 31-B, da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, acrescentado pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, dando a necessária e suficiente publicidade ao presente termo.

DECLARAÇÕES

Em atendimento ao que dispõe o artigo 32 da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, a incorporadora e proprietária, na forma como vem representado, declaram que:

- I – O terreno objeto da incorporação fora pago em dinheiro e não em áreas construídas, motivo pelo qual, não se enquadra na alínea “L” do referido artigo;
- II – A iniciativa e a responsabilidade da incorporação imobiliária cabem à proprietária e incorporadora, acima qualificada, nos termos do artigo 31, alínea “a” da Lei 4.591/64, motivo pelo qual, não há certidão de instrumento público de mandato a ser juntado, conforme dispõe a alínea “m” do referido artigo 32;
- III – O empreendimento está sujeito ao prazo de carência de cento e oitenta (180) dias, de que trata o artigo 34, da lei 4.591/64, dentro do qual é lícito e fica a incorporadora autorizada a desistir do empreendimento, caso esta não efetue a alienação de no mínimo 70% (setenta por cento) das unidades autônomas, valendo a presente declaração para os efeitos da alínea “n” do artigo 32 da referida Lei 4.591/64;
- IV – Em atendimento ao que dispõe a alínea “P”, do artigo 32, da Lei 4.591/64 declara que a garagem do empreendimento “QUEST” localizar-se-á nos 3º, 2º e 1º subsolos, assim distribuída: a) No 3º Subsolo: parte da garagem do condomínio com 53 (cinquenta e três) vagas, numeradas de 01 a 53; b) No 2º Subsolo: parte da garagem do condomínio com 48 (quarenta e oito) vagas, numeradas de 01 a 48; c) No 1º Subsolo: parte da garagem do condomínio com 52 (cinquenta e duas) vagas, numeradas de 01 a 52; c) No Térreo: parte da garagem do condomínio com 22 (vinte e duas) vagas, numeradas de 01 a 22.

4.1) Das vagas acima mencionadas, as de nºs 18, 19, 20 do **Térreo** serão destinadas a pessoas portadoras de necessidades especiais e as demais vagas serão comuns de divisão não proporcional, distribuídas entre

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 9

os apartamentos da seguinte forma:

apartamentos	101	201	301	401	501	601	701	801	901	1001	1101	1201
vagas	41	43	45	47	49	51	15	11	36	38	40	42
pavimentos	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	2° SS	2° SS	2° SS	2° SS
apartamentos	107	207	307	407	507	607	707	807	907	1007	1107	1207
vagas	42	44	46	48	50	16	12	10	37	39	41	43
pavimentos	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	2° SS	2° SS	2° SS	2° SS
apartamentos	112	212	312	412	512	612	712	812	912	1012	1112	1212
vagas	44	45	46	11	10	9	40	41	42	43	44	45
pavimentos	2° SS	2° SS	2° SS	2° SS	2° SS	2° SS	1° SS	1° SS	1° SS	1° SS	1° SS	1° SS
apartamentos	108	208	308	408	508	608	708	808	908	1008	1108	1208
vagas	31	29	27	25	23	21	19	17	52	13	34	32
vagas	32	30	28	26	24	22	20	18	53	14	35	33
pavimentos	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS	2° SS	2° SS
apartamentos	1301	1307	1308	1312								
vagas	35	37	39	33								
vagas	36	38	40	34								
pavimentos	3° SS	3° SS	3° SS	3° SS								
apartamentos	1302	1303	1304	1305	1306	1309	1310	1311				
vagas	47	48	49	50	27	26	13	46				
pavimentos	1° SS	1° SS	1° SS	1° SS	1° SS	1° SS	1° SS	1° SS				

A cada um dos demais apartamentos tipo de 1 (um) dormitório de final 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 e 11, ou seja, os apartamentos 102, 103, 104, 105, 106, 109, 110, 111, 202, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 302, 303, 304, 305, 306, 309, 310, 311, 402, 403, 404, 405, 406, 409, 410, 411, 502, 503, 504, 505, 506, 509, 510, 511, 602, 603, 604, 605, 606, 609, 610, 611, 702, 703, 704, 705, 706, 709, 710, 711, 802, 803, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 902, 903, 904, 905, 906, 909, 910, 911, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1009, 1010, 1011, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1109, 1110, 1111, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1209, 1210 e 1211 caberá uma vaga de garagem, **podendo se coberta ou descoberta, em local indeterminado, sujeita ao auxílio de manobrista**, a ser determinada por meio de sorteio em Assembleia Geral especialmente convocada para essa finalidade.

III. DA PROMESSA DE VENDA

III.1. A PROMITENTE VENDEDORA pelo presente e na melhor forma de direito promete vender ao (a,os) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) e este(a,s) se compromete(m) a adquirir a unidade autônoma descrita no item "B" do QUADRO RESUMO.

IV. DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

IV.1. O preço da presente transação é o constante do item "C" do QUADRO RESUMO, o qual será pago nas condições especificadas no item "D" do mesmo quadro, respeitadas as disposições constantes deste instrumento.

IV.2. O pagamento das parcelas será efetuado pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), a exclusivo critério da PROMITENTE VENDEDORA, em carteira no escritório da PROMITENTE VENDEDORA no endereço constante do item "G" do QUADRO RESUMO, entre 09:00 e 16:00, ou por meio de emissão de

CONDOMÍNIO QUEST - 10

Compradores _____ Vendedora _____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO DE GOUVEIA RAMALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2023 às 17:08, sob o número WOCO23700340540. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000735-96.2022.8.26.0405 e código qzbxkiss6.

boleto bancário em carteira registrada, cujos custos serão arcados exclusivamente pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES).

IV.2.1. Por certo os boletos bancários já estabelecidos de que trata o item "IV.2" acima, deverão ser encaminhados a(o,os) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) com uma antecedência de 5 (cinco) dias da data de seu vencimento.

IV.2.2. Fica estabelecido ainda que na hipótese dos boletos bancários mencionados nos itens anteriores, por algum motivo, não chegarem a(o,os) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) no prazo acima estabelecido, estes últimos se obrigam a promover o pagamento da parcela a se vencer, em carteira no escritório da PROMITENTE VENDEDORA, no endereço constante do item "G" do QUADRO RESUMO, entre 09:00 e 16:00, sob pena de serem constituídos em mora e darem ensejo às penalidades aplicáveis à espécie.

IV.2.3. A data de vencimento das prestações não tem qualquer vínculo com o andamento ou conclusão da obra.

IV.2.4. Fica vedado qualquer tipo de crédito na conta corrente da INCORPORADORA, seja depósito, TED, DOC ou outro, sem o consentimento por escrito da mesma, sendo que o respectivo comprovante não valerá como recibo, tampouco conferirá quitação.

IV.2.5. No pagamento de quaisquer parcelas por meio de depósito bancário, TED, DOC ou outro, a PROMITENTE VENDEDORA só emitirá recibo de pagamento quando o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) comparecer(em) pessoalmente ou enviar(em) um(a) portador(a) de sua confiança até a sede da empresa com o comprovante de pagamento original para efetiva troca. O prazo para tal procedimento será no dia do depósito efetuado ou no dia útil seguinte, no horário de atendimento das 9h00 às 16h00 de segunda à sexta-feira.

IV.3. Na hipótese do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) desejar(em) pagar por antecipação parcelas do preço, será observado o seguinte:

- a) A antecipação deverá abranger o valor integral de uma ou mais prestações de modo que, feita à antecipação não remanesça saldo com relação a qualquer das prestações, cujo pagamento tenha sido antecipado, e somente poderá ser efetuada no mesmo dia mensal do vencimento da prestação devida, ou no anterior dia útil, a menos que instrução expressa da PROMITENTE VENDEDORA autorize os pagamentos em datas alternativas.
- b) As amortizações quitarão sempre as parcelas em ordem decrescente de seus vencimentos, ou seja, da última para as antecedentes;
- c) Em caso de antecipação de qualquer parcela constante deste Instrumento, a mesma será paga devidamente reajustada na forma aqui prevista pelo indexador contratual calculado "pro rata temporis" apurado entre a data da assinatura deste instrumento e a data do efetivo pagamento. As partes declaram que essa condição é livremente adotada, como único modo de manter íntegro o equilíbrio originário do negócio jurídico ora estipulado e o próprio cumprimento da condição essencial da satisfação do preço;
- d) A antecipação do pagamento, mesmo se realizada mais de uma vez, não implicará novação ou modificação dos critérios de reajuste monetário ou quanto a maneira de pagamento aqui estipulados.
- e) A liquidação antecipada poderá ocorrer, desde que não cause prejuízo à INCORPORADORA, principalmente se decorrer de circunstância favorável ao(s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES).
- f) Mesmo na hipótese de amortização total e antecipada do saldo do preço, a escritura de compra e venda e cessão de direitos somente será conferida ao(s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) no momento da obtenção da matrícula desmembrada da unidade.
- g) Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.

IV.4. As partes, desde já, convencionam como condição do presente negócio, que em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este contrato qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 11

IV.5. Na hipótese de, por mera liberalidade e sem que tal fato caracterize novação, a INCORPORADORA aceitar, temporariamente, o congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, fica, desde logo ajustado. E também como condição do presente negócio, que:

- a) o saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente;
- b) a cada mês, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) estará(ao) amortizando menos do que deveria;
- c) a diferença entre o valor real de cada prestação e o de sua parcial amortização será cobrada pela INCORPORADORA tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação, ou quando da entrega das chaves;

V. DO REAJUSTE MONETÁRIO

V.1. Todas as prestações representativas do saldo devedor serão reajustadas pela variação mensal acumulada do **INCC (Índice Nacional de Custo da Construção)**, calculado e divulgado, mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), até a data em que ocorrer a comunicação da **INCORPORADORA**, seja via e-mail ou carta, de que a Prefeitura do Município do imóvel já emitiu o "Habite-se", portanto o imóvel encontra-se em condições técnicas de habitabilidade, e a partir de então, pela variação mensal acumulada do **IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado)**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). A fórmula para a aplicação destes índices terá como valor base a variação incorrida entre o mês imediatamente anterior ao da data de assinatura deste instrumento, e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação.

As prestações vencíveis após a data de concessão do habite-se do prédio, serão acrescidas de juros de 1,00 % (um por cento) ao mês, calculados conforme a Tabela Price, incidentes sobre o valor do principal, corrigido na forma do acima.

V.2. Como os índices acima são atualmente publicados entre o final de cada mês e o dia 10 (dez) do mês subsequente, e refletem a variação ocorrida entre o dia 1 (um) e 30 (trinta) do mês anterior, para cálculo dos reajustes pactuados, tomar-se-á como termo inicial o índice publicado no mês anterior ao da assinatura deste instrumento, e como termo final o índice publicado no mês anterior ao do vencimento de cada obrigação.

V.3. Fica ajustado que, em face do disposto pelo art. 46 da Lei 10.931/04, deliberam as partes pela inclusão, no montante de cada prestação mensal devida, da correspondente variação monetária, calculada na forma do item V.1. supra. O pagamento das prestações, juntamente com a respectiva correção monetária, implicará na total quitação da respectiva prestação, eximindo assim o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) da apuração contratual e do pagamento da correspondente reposição inflacionária.

V.3.1. Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes incidirão sobre o saldo devedor no dia 01 (um) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura do presente contrato ou das datas de vencimento das parcelas do preço.

V.3.2. A falta de recebimento de aviso de vencimento não exime(m) o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) de efetuar(em) quaisquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem justifica o atraso em sua liquidação, uma vez que o Quadro Resumo já especifica os respectivos vencimentos.

V.3.3. Todos os pagamentos efetuados em cheques, deverão ser feitos por meio de cheques de emissão do(a,s) próprio(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), e se considerarão quitados, somente depois da compensação dos mesmos.

V.3.4. Não sendo divulgado o INCC ou IGP-M do mês anterior ao mês de vencimento ou do efetivo pagamento de qualquer parcela, à respectiva época, será usado para tal fim o último INCC ou IGP-M, disponível e procedendo-se ao correspondente acerto, para mais ou para menos, quando o mesmo for conhecido, exigível imediatamente a diferença como dívida líquida, certa e exigível.

V.3.5. Se por imposição legal ou qualquer outra razão os índices adotados no item V.1., não puderem ser adotados, as partes elegem como substitutivos: o CUB - Índice do Custo Unitário Básico de Edificações Habitacionais - padrão H12-3A, publicado mensalmente pelo Sindicato da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo (SINDUSCON) em substituição ao INCC (Índice Nacional de Custo da Construção); e como substituto do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) as partes elegem o próprio Índice que venha a substituí-lo.

CONDOMÍNIO QUEST - 1/2

Compradores _____ Vendedora _____

V.3.6. Para o caso de extinção ou congelamento dos substitutivos acima eleitos, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha da **INCORPORADORA**, que melhor reflita a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade, de tal forma que sejam mantidos o preço e as condições iniciais do presente negócio, para se preservar e restaurar o valor efetivo e atual do preço do imóvel e manter o equilíbrio das relações contratuais.

V.3.7. A aplicação dos índices substitutivos, bem como a cobrança de diferenças, retro ajustados, serão automáticas, sendo, porém comunicados previamente ao (à,s) **COMPRADOR(A,ES)**.

V.3.8. O reajuste monetário do saldo devedor total aplicado mensalmente, pode ser superior a amortização da parcela do mês, portanto, o valor do saldo devedor, quando do financiamento, poderá atingir um valor superior ao valor de aquisição do imóvel.

V.4. Fica expresso entre as partes que o preço ajustado neste contrato, indicado no QUADRO RESUMO, é para pagamento à vista. A opção do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** pelo pagamento a prazo, nas condições aqui estipuladas, não representa qualquer alteração no preço de venda, sendo certo que os reajustes aqui pactuados expressam a livre vontade das partes, em preservar o efetivo valor da transação, mantendo-se, desta forma, o equilíbrio econômico e financeiro desta avença, o qual, constitui-se em condição essencial do presente, pois somente com a manutenção do indispensável equilíbrio econômico e financeiro deste contrato, até sua final liquidação, se revestirá o mesmo de plena eficácia. Assim, na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços ou tablita, que possam atingir o presente, a mesma não deverá alterar o critério de apuração do saldo devedor estipulado nos itens desta cláusula.

VI. DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

VI.1. O não pagamento de qualquer das parcelas aludidas na alínea "D" do Quadro Resumo, nas datas de seus respectivos vencimentos, ensejará a cobrança de correção monetária desde a data do vencimento da parcela até a data de seu efetivo pagamento, com base na variação do índice que estiver sendo utilizado para corrigir as citadas parcelas (V.1 e V.1.2), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, desde a data do vencimento da parcela até a do seu efetivo pagamento, multa à razão de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do débito, em razão de limitação legal determinada pela redação atual do § 1º do artigo 52 do Código de Defesa do Consumidor, ficando ajustado que este percentual ficará sempre adequado ao que a Lei vier a determinar, mais custas processuais e honorários advocatícios de 20 % (vinte por cento), caso a **PROMITENTE VENDEDORA** tenha que recorrer a advogado para receber seu crédito, percentual esse que ficará reduzido pela metade, caso esse profissional não tenha de ingressar no Judiciário, para solução da dívida; detalhando o acima convencionado temos:

VI.1.1. A mora do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

a) reajuste monetário, de acordo com os critérios de correção previstos neste contrato e calculado "pro rata dies", observando o critério a seguir:

a.1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da **última** variação percentual **disponível**, entre os valores do índice eleito neste contrato;

a.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor deste será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;

b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados "pro rata dies", que incidirão sobre o valor do principal da(s) parcelas em atraso reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela;

c) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, incidente sobre o valor do principal, corrigido monetariamente;

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 13

d) honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, e despesas judiciais e extrajudiciais caso a **PROMITENTE VENDEDORA** tenha que recorrer a advogado para receber seu crédito, percentual esse que ficará reduzido pela metade, caso esse profissional não tenha de ingressar no Judiciário, para solução da dívida;

VI.1.1.1 – O inadimplemento da obrigação prevista nesse instrumento sujeitará o(s) **PROMISSÁRIO(A,S)** **COMPRADOR(A,ES)** ao protesto do boleto de pagamento, que passará a ter qualidade de duplicata, servindo o presente instrumento como declaração de aceite do título, podendo, também, haver inscrição em banco de dados de controle de pagamento, tal como SERASA, SCPC, entre outros.

VI.1.2. O simples pagamento do principal, sem reajuste monetário e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **COMPRADOR** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

VI.1.3. Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o presente contrato será considerado resolvido de pleno direito, a critério da **INCORPORADORA**:

a) se o **COMPRADOR** não pagar qualquer parcela do preço de aquisição da unidade autônoma;

b) se o **COMPRADOR** não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste contrato.

VI.1.4. Os pagamentos feitos com cheque somente serão considerados quitados, após a efetiva compensação do mesmo, com a entrada do respectivo valor na conta corrente da **PROMITENTE VENDEDORA**.

VI.1.5. Pagamentos feitos através de depósito bancário, somente serão considerados quitados se correspondentes ao valor devido, sendo certo que, na hipótese de feito a menor, sobre a diferença serão aplicadas as cominações ajustadas no subitem VI.1. acima, e cobrada a diferença na próxima parcela.

VI.1.6. O pagamento das parcelas em atraso, conforme o item VI.1. acima, deverá ser feito obrigatoriamente na sede da **PROMITENTE VENDEDORA** em moeda corrente nacional.

VI.1.7. O recebimento pela **PROMITENTE VENDEDORA** de qualquer parcela ou despesa em atraso será considerado como mera liberalidade dela, não podendo ser interpretado como reiteração, novação, transigência ou alteração deste compromisso.

VI.1.8. É vedada a liquidação, antecipada ou não, de prestações ou parcelas de saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas àquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização da primeira prestação vencida e não paga.

VI.1.9. O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

VII. DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

VII.1. Consoante traduzido nos art. 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, e Decreto-Lei 745 de 07/08/1969, o vencimento e não pagamento de quaisquer das parcelas relativas ao preço, implicará na imediata e automática resolução desta Promessa de Compra e Venda, tão logo sejam constituídos em mora o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** **COMPRADOR(A,ES)** através de interpelação por meio do Cartório de Títulos e Documentos, com prazo de 15 (quinze) dias para o pagamento do principal, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia à dia, desde a data do vencimento da parcela até a data do efetivo pagamento, multa à razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, e correção monetária desde a data do vencimento da parcela até a data do efetivo pagamento, com base na variação do Índice Nacional de Custo da Construção – (INCC), se o débito for durante o período da construção da obra e do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), se o débito for após a saída do habite-se, mais custas processuais e honorários advocatícios, sendo certo que, configurada a resolução, estará autorizada a **PROMITENTE VENDEDORA** a transferir à terceiros, se for o caso, os direitos e obrigações decorrentes desta Promessa de Compra e Venda, independentemente do consentimento do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S)** **COMPRADOR(A,ES)**, sendo devolvidos a este(a,s) a(s) importância(s) que tiver(em), após serem abatidas as seguintes parcelas:

a) O valor das despesas de promoção e publicidade, desde já estimadas em 4% (quatro por cento) calculado sobre o preço global do imóvel;

CONDOMÍNIO QUEST - 14

Compradores _____ Vendedora _____

- b) Multa contratual de 10% (dez por cento), a título de cláusula penal, calculada sobre o valor total das prestações pagas pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** à **PROMITENTE VENDEDORA**;
- c) Despesas e custos administrativos no montante de 9% (nove por cento) sobre o valor total pago à **PROMITENTE VENDEDORA**;
- d) Despesas e custos tributários havidas, sendo tributos federais (Imposto de Renda e Pis) e contribuições sociais (Cofins e Contribuição Social), o valor equivalente a 7,11% (sete por cento e onze décimos), calculada sobre o valor total das prestações pagas pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** à **PROMITENTE VENDEDORA**;
- e) Despesas e custas judiciais e extrajudiciais e honorários advocatícios que se tenham tornado necessários ao recebimento e/ou promoção da rescisão, incluindo-se, mas não limitando-se a custos com notificações e eventuais editais que tenham que ser expedidos para a citação judicial do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**.

VII.1.1. Em caso de inadimplemento por parte do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, e por mera liberabilidade e transparência, antes da notificação via Cartório de Registro de Imóveis, a **PROMITENTE VENDEDORA**, encaminhará carta ao endereço informado no quadro resumo deste contrato, para notificação da dívida.

VII.1.2. A mora do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** será(ão) ratificada, mediante notificação judicial ou extrajudicial, com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação. Não serão aceitos novos parcelamentos e/ou renegociações após recebimento da notificação, a dívida obrigatoriamente deverá ser paga em sua totalidade.

VII.1.3. Iniciada a interpelação e mesmo que não concretizada, do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** que pretender(em) purgar a mora deverá(ao) fazê-lo com o pagamento, além do principal reajustado e acrescido da multa e dos juros de mora, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado.

VII.1.4. O simples pagamento do principal, sem reajuste monetário e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

VII.1.5. Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o presente contrato será considerado resolvido de pleno direito, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**:

a) se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** não pagar qualquer parcela do preço de aquisição da unidade autônoma;

b) se o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste contrato.

c) se o imóvel for retomado por inadimplemento e o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, após o efetivo cálculo de rescisão tiver(em) algum valor a receber da **PROMITENTE VENDEDORA**, será enviado um comunicado por e-mail ou carta registrada para o endereço citado no quadro resumo, com prazo de 5 (cinco) dias úteis para manifestação do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**.

VII.1.6. A critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, a mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, este será considerado resolvido, de pleno direito e em sua integralidade.

VII.1.7. Na hipótese de inadimplemento do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá optar, a seu exclusivo critério, por:

a) ou considerar vencida por antecipação a totalidade do preço de alienação da unidade autônoma, estabelecido no presente instrumento, hipótese em que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convencionados, tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda, o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** pelas custas processuais e honorários advocatícios;

b) ou então, a seu exclusivo critério, e renunciando à faculdade acima prevista, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá considerar resolvido, de pleno direito, este contrato, na forma adiante estipulada;

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 15

c) ou então, ainda a seu exclusivo critério, e se não desejar permanecer como titular da unidade autônoma e respectivas benfeitorias e construções, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** providenciar a revenda e ou alienação, de todos os direitos e obrigações de que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** seja titular.

VII.2. A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá reter as importâncias devidas e pagas a título de multas, demais penalidades e encargos, pelo que não ficará obrigada a restituir ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** qualquer importância dessa natureza que tenha recebido, uma vez que constituem acréscimo penitencial e não integram o preço.

VII.2.1. A devolução se dará no mesmo número de parcelas em que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** pagou(aram) à **PROMITENTE VENDEDORA**, cujos valores serão proporcionais às parcelas do preço efetivamente quitadas.

VII.2.2. Em qualquer hipótese de rescisão, a primeira parcela da devolução, supra aludida, será paga dentro de 180 (cento e oitenta) dias, após a assinatura do distrato ou trânsito em julgado da sentença ou da restituição do imóvel à **PROMITENTE VENDEDORA**, nas condições aqui ajustadas, o que por último ocorrer.

VII.2.3. Na hipótese de resolução, judicial ou extrajudicial, a **PROMITENTE VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo, inclusive, aliená-lo, desde logo, a terceiros, ainda que não tenha restituído ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** as quantias a ele(a,s) porventura devidas, na forma deste contrato, inclusive no caso em que o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** deixar(em) de recebê-las, por sua culpa ou omissão.

VII.3. A **PROMITENTE VENDEDORA**, durante o prazo de carência, de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro da respectiva incorporação imobiliária, como previsto no artigo 34 e seus parágrafos, da Lei nº 4591/1964, poderá desistir da incorporação correspondente, desde que não tenha comercializado 2/3 (dois terços) das unidades do empreendimento.

VII.3.1. Ocorrendo a desistência da incorporação, o que deverá se dar dentro do correspondente prazo de carência, ficará a compra e venda, de pleno direito desfeita, retornando as partes ao estado anterior à sua celebração, sem que assista a nenhuma delas o direito de postular da outra qualquer indenização, seja a que título for, acrescendo-se ao terreno as acessões feitas pela **PROMITENTE VENDEDORA**. Nesta hipótese, ou seja, de denúncia da incorporação, caberá exclusivamente à **PROMITENTE VENDEDORA** restituir aos adquirentes das unidades do empreendimento correspondente, as importâncias desses recebidas, conforme preceitua a Lei 4591/1964, arcando com todas as despesas, ônus e responsabilidades das rescisões de tais contratos com esses compradores celebrados, inclusive registros imobiliários, nada podendo ser reclamado da **PROMITENTE VENDEDORA**.

VIII. DO FINANCIAMENTO

VIII.1. O preço global deste Instrumento poderá ser, total ou parcialmente, pago pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, à **PROMITENTE VENDEDORA**, com recursos que aquele(a,s) eventualmente obtenha(m) perante agente financeiro ou hipotecário, sendo certo que, nesta hipótese, assume(m) o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, exclusivamente, por sua conta, risco e responsabilidade, a obrigação e certeza do financiamento.

VIII.1.1. Ajustam as partes, de logo, que quando do pagamento do preço ou de parte do preço deste Instrumento, observar-se-á que sendo o valor do mútuo obtido pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, e creditado para a **PROMITENTE VENDEDORA**, inferior ao valor da(s) parcela(s) e seu reajuste monetário o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** pagará(ão) à **PROMITENTE VENDEDORA**, incontinentem, a diferença verificada, com todos os acréscimos ocorridos.

VIII.1.2. As diligências para obtenção do financiamento deverão ser adotadas pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** antes do vencimento da parte do preço que resgatará(ão) com o financiamento, sendo certo que a não obtenção do financiamento não retira a certeza, liquidez e exigibilidade da(s) respectiva(s) parcela(s).

VIII.1.3. Caberá unicamente ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, custear(em) as despesas do financiamento dentre outras, a taxa de abertura de crédito, taxa de serviços, taxa especial de repasse, deságios de cédula hipotecária, taxa de seguro, qualquer outro encargo, mesmo que cobrados ou lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, a quem caberá apenas a apresentação da documentação relativa

CONDOMÍNIO QUEST - 10

Compradores _____ Vendedora _____

ao empreendimento e à empresa. Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, paralelamente às diligências do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, adotar outras medidas para a agilização do financiamento, entendido que se assim o fizer será em seu próprio interesse, não implicando assunção das responsabilidades do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**.

VIII.1.4. O(A,S) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** expressamente declara(m) que não tem(êm) títulos protestados, ou que existem ações contra eles em processamento, que impossibilitem o presente negócio, comprometendo-se a apresentar(em), para efeito de obtenção do financiamento bancário, os documentos solicitados pela instituição financeira.

VIII.1.5. Não obstante o caráter de irretratabilidade e irrevogabilidade deste instrumento, a não apresentação dos documentos acima mencionados ou a existência de ocorrências que, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, possam prejudicar a presente negociação, configurará infração contratual por parte do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, ensejando a sua rescisão.

VIII.1.6. Estabelece-se, ainda, que à **PROMITENTE VENDEDORA** é e será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - S.F.I., com a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, em função do que o imóvel poderá vir a ser hipotecado ou objeto de alienação fiduciária.

IX. DA NÃO OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO

IX.1. Se por qualquer razão ou fato imputável direta ou indiretamente ao(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, lhe(a,s) seja(m) negado, ou não obtido, o financiamento, o(a,s) mesmo(a,s) se obriga(m) ao pagamento, à **PROMITENTE VENDEDORA** da(a,s) parcela(a,s) que pretendia(m) pagar através do financiamento, de uma só vez, na(a,s) data(a,s) de seu(a,s) vencimento(a,s), devidamente reajustada(a,s) monetariamente na forma prevista no item V.

IX.1.1. Estabelece-se, ainda, que a data **máxima** para obtenção do financiamento se dará em 90 (noventa) dias a partir da data da liberação das matrículas individualizadas da unidade habitacional. Não ocorrendo a assinatura do contrato com o agente financeiro neste prazo, o saldo devedor será constituído em mora e sujeitos a aplicação das medidas cabíveis nas cláusulas **VI. DA MORA E DO INADIMPLEMENTO** e **VII. DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, acima citadas.

IX.2. Caso não obtido o financiamento à produção e/ou refinanciamento, ou ainda, financiamento a ser contratado pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** com instituição financeira de sua livre escolha, a parcela acima referida deverá ser paga, dentro do prazo de 90 (noventa) dias da data da liberação das matrículas individualizadas, com recursos próprios do **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** e será devidamente reajustada(a,s) monetariamente na forma prevista no item V.

IX.3. Na hipótese de descumprimento pelo(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** da obrigação ora pactuada, o presente Instrumento será rescindido de pleno direito, transferindo-se à terceiros, se for o caso, os direitos e obrigações deste Contrato, independente do consentimento do(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)**, sendo-lhe(s) devolvido os valores pagos na forma prevista no item VII deste Contrato.

X. DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO

X.1. As partes contratantes, no pleno uso da liberdade contratual que lhes assegura o ordenamento jurídico do país, declaram e reconhecem que o preço estabelecido, assim como o critério, o índice escolhido e a periodicidade de reajuste monetário ajustados para pagamento das parcelas e do saldo devedor, foram pactuados num ambiente econômico que pressupõe a declarada estabilidade da econômica nacional, inclusive e especialmente no que concerne aos insumos utilizados na indústria da construção civil, tudo no contexto do Programa de Estabilidade e do Sistema Monetário Nacional vigente, eis porque, se não mantida a estabilidade de valor, será necessário revisar o valor ora pactuado para o imóvel objeto deste negócio jurídico, objetivando restabelecer o necessário equilíbrio econômico-financeiro do presente Contrato, de modo a evitar o empobrecimento sem causa de uma parte em favor do enriquecimento injusto da outra.

X.1.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** e o(a,s) **PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES)** pactua(m) regra de reajuste monetário e de revisão de preços porque os reconhecem necessários à manutenção do equilíbrio econômico e financeiro deste Contrato e, por isso, declaram reconhecer, expressamente: a) que a construção civil vem agindo, inclusive no empreendimento imobiliário cuja unidade é objeto deste negócio jurídico, sem inclusão nos seus preços de qualquer expectativa inflacionária; b) que este Contrato, nos termos do artigo 5º,

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 17

inciso XXXVI, da Constituição Federal, é um ato jurídico perfeito e acabado representando suas vontades, que não poderá ser prejudicado por lei ou decisão futura; c) que o reajuste monetário é condição essencial do negócio ajustado, para proteger o equilíbrio econômico financeiro contratual.

XI. DO PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS

XI.1. CRONOGRAMA DE ENTREGA DO CONDOMÍNIO QUEST: A conclusão das obras dar-se-á em estrita observância dos prazos estabelecidos nos cronogramas, fixados pela **INCORPORADORA**, quando da assinatura desse contrato.

XI.1.1. Data prevista para conclusão da obra: Fica convencionado, que a data de conclusão da obra do empreendimento objeto deste Instrumento, será o previsto no item "F" do Quadro Resumo, sendo admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis para mais ou para menos, contados da data de sua expiração, ressalvado, ainda, a ocorrência de caso fortuito, força maior ou outros fatos extraordinários.

XI.1.2. Esse prazo, ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste instrumento, não poderá ser reduzido, interrompido, nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, ou razões de origem alheia à vontade da INCORPORADORA, considerando-se como tais todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada, inclusive a hipótese de ocorrência de greve geral dos empregados da construção civil ou advento de plano econômico, que desestabilize a atividade da INCORPORADORA.

XI.1.3. Na hipótese de caso fortuito ou força maior (abaixo citados) serão imediatamente alterados os prazos da obra, por igual período da paralisação a ser divulgado no site www.danpris.com.br pelo Departamento Técnico, e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal.

XI.1.4. Para os efeitos deste item consideram-se extraordinários, os seguintes fatos:

- a) inexistência de materiais de construção ou similares para compra no mercado;
- b) falta justificada de material, mão-de-obra, equipamento ou serviços necessários à execução da construção;
- c) ocorrência de períodos prolongados de chuvas que impeçam ou dificultem etapas consideradas como importantes da obra;
- d) greves, gerais ou parciais, guerras e/ou revoluções que afetem a construção civil e/ou o setor imobiliário;
- e) impontualidade do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) no cumprimento de suas obrigações;
- f) eventuais demandas judiciais que resultem na paralisação da obra, ou sejam impeditivas a sua execução na forma programada;
- g) demora na execução de serviços próprios de entidades públicas ou de concessionárias de serviços públicos;
- h) demora de órgãos públicos na concessão do "habite-se", por razões que não dependem da vontade da PROMITENTE VENDEDORA;
- i) suspensão do fornecimento de água, energia elétrica e/ou transporte;
- j) atendimento a exigências feitas por órgãos administrativos, legais ou concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data de celebração deste Instrumento.

XI.2. Fica estabelecido que a unidade prometida a venda será tida como pronta e acabada quando o laudo de entrega da apartamento e das áreas comuns forem assinados pelos devidos responsáveis, mesmo havendo pendência de serviços a serem realizados com outra unidade ou nas partes comuns do CONDOMÍNIO ou até mesmo que acarretem demora na concessão do habite-se, inclusive ocasionados por concessionárias e/ou permissionários do serviço público, bem como pela própria Prefeitura.

XI.3. No prazo estimado de conclusão das obras não se inclui o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, como os de ajardinamento e implantação do condomínio de utilização do edifício, quando previstos no plano da incorporação.

XI.4. Quando da conclusão da obra de acordo com a(s) fase(s) e liberado pelo Departamento Técnico a PROMITENTE VENDEDORA, enviará um comunicado por e-mail sobre a previsão ou saída do HABITE-SE para o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), bem como o CRONOGRAMA DE AGENDAMENTO DE VISTORIAS PRÉVIAS.

XII. DA ENTREGA DA UNIDADE

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 18

XII.1. A unidade objeto desta Promessa de Compra e Venda, será entregue ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) tão somente após a expedição do "habite-se", e, necessariamente, se atendidas as seguintes condições:

- a) esteja(m) o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) em dia com as suas obrigações para com a PROMITENTE VENDEDORA, notadamente o pagamento das parcelas do preço vencidas;
- b) tenham o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) preenchido as condições necessárias para obtenção do financiamento e assinado o respectivo contrato;
- c) tenha sido o contrato de financiamento registrado no cartório imobiliário competente;
- d) tenha a PROMITENTE VENDEDORA recebido do agente financeiro integralmente e sem diminuição ou retenção de qualquer espécie, o valor da prestação relativa ao financiamento;
- e) o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) esteja(m) em dia com suas obrigações junto ao agente financeiro ou hipotecário, bem como com suas obrigações junto à PROMITENTE VENDEDORA.

XII.1.1. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), quando acusar(em) o recebimento por e-mail do comunicado sobre a saída do HABITE-SE enviado pela PROMITENTE VENDEDORA, poderão dar entrada no processo de financiamento bancário ou liberação do FGTS, porém, caso o saldo devedor venha a ser financiado por Agente Financeiro, para assinatura do contrato com o Agente Financeiro será necessário aguardar a AVERBAÇÃO DA OBRA junto ao 1º Registro de Imóveis de Osasco, ou seja, a obtenção da matrícula individualizada do apartamento.

XII.1.2. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) fica(m) ciente(s) que a PROMITENTE VENDEDORA, poderá antecipar a entrega da unidade em até 180 (cento e oitenta) dias úteis do prazo determinado no cronograma de entrega. Fica estabelecido que, caso ocorra a antecipação da entrega, haverá a obrigatoriedade de vencimento antecipado das parcelas descritas no item "D - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO", do QUADRO RESUMO, deste contrato.

XII.2. Fica pactuado que a entrega do imóvel e a imissão de posse pela PROMITENTE VENDEDORA, em qualquer caso, só se dará se o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) estiver(em) atualizado(a,s) no cumprimento das obrigações contratuais. Pelo que eventual atraso automaticamente prorrogará o prazo de entrega do imóvel até a data em que sejam cumpridas as obrigações assumidas.

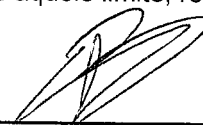
XII.3. A INCORPORADORA, nesta qualidade, será única, exclusiva e integralmente responsável pela incorporação e construção do empreendimento imobiliário, cuja obra será realizada segundo o projeto aprovado pela Municipalidade, conforme alvará retro aludido, salvo modificações que, de acordo com as disposições deste instrumento, venham a ser introduzidas.

XII.3.1. A presente negociação tem natureza de venda "*ad corpus*", e, portanto, é perfeitamente natural e possível a ocorrência de diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa, das áreas totais e de fração ideal de terreno de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado comparativamente às dos quadros da NBR 12.721, e destes comparativamente às do projeto de execução. Portanto, não acarretará repercussão jurídica, econômica ou financeira, a diferença de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos prevista no parágrafo primeiro do artigo 500 do Código Civil, apurada em relação às dimensões e áreas, bem como em relação a respectiva fração ideal da unidade objeto deste negócio jurídico como ainda em relação as dimensões constantes do projeto aprovado que resultem da execução das obras.

XII.3.2. Adicionalmente, poderá haver alterações quanto à disposição dos pontos de hidráulica e elétrica, conforme adequações dos projetos complementares, ou seja, deslocamentos de pias, tanques, lavatórios ou bacia sanitárias, alterando a disposição em função da otimização de prumadas nos projetos de instalação.

XII.3.3. O Empreendimento será constituído com fiel observância das normas que integram o Memorial de Incorporação, podendo a PROMITENTE VENDEDORA, no entanto, por conveniência das concessionárias de serviços públicos procederem à modificação do projeto aprovado que será comunicada ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES). Fica estipulado que qualquer modificação bem como as diferenças não superiores a 5% (cinco por cento) nas dimensões constantes do projeto aprovado que resultem da execução das obras, não dará ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) qualquer direito a ressarcimento ou compensações.

XII.3.4. Assim, eventuais diferenças não darão à INCORPORADORA, nem ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra.



CONDOMÍNIO QUEST - 19

Compradores _____ Vendedora _____

22

XII.4. No ato da entrega da unidade objeto deste Instrumento ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), este(a,s) firmará(ão) Termo de Recebimento, onde ficarão consignadas as condições da unidade, das áreas comuns, e dos prazos decadenciais para possíveis reclamações.

XII.4.1. A entrega do imóvel ora prometido na venda, não fica condicionada à conclusão das demais unidades e áreas do empreendimento, sendo aceito como suficiente que estejam concluídas as obras de acabamento das áreas de acesso à unidade vendida.

XII.4.2. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) que quitar(em) o imóvel com recursos próprios junto a PROMITENTE VENDEDORA, só receberão as chaves do imóvel após a saída do HABITE-SE, liberação do Departamento Técnico e mediante entrega do Termo de Responsabilidade para Escrituração do Imóvel, a ser elaborado quando da entrega da unidade, devidamente preenchido e assinado no Escritório da PROMITENTE VENDEDORA na Rua Antônio Agú, 515 – Centro – Osasco – SP.

XII.5. As obras do empreendimento poderão ser executadas em etapas, podendo a PROMITENTE VENDEDORA livremente utilizar o terreno adjacente às unidades por ela objetivadas como canteiro de obras, erguendo tapumes divisórios entre as etapas, isolando os módulos construídos dos módulos em implantação.

XII.5.1. A PROMITENTE VENDEDORA se reserva o direito de escolher a oportunidade da implantação das etapas seguintes da incorporação, dentro do prazo que livremente estabelecer.

XII.5.2. A PROMITENTE VENDEDORA poderá entregar as áreas de lazer do empreendimento em etapas, dentro do prazo que livremente estabelecer, PODENDO, DESTA FORMA, A ENTREGA DA ÁREA DE LAZER SER EFETUADA POSTERIORMENTE A ENTREGA DA UNIDADE ORA CONTRATADA.

XII.6. Os apartamentos modelos montados no plantão de vendas do empreendimento, bem como as imagens divulgadas em material publicitário são para fins meramente ilustrativos, não compreendendo referido instrumento na aquisição de peças de decoração, mobília, louças e metais sanitários, acabamento, pisos cerâmicos, azulejos, peças de mármore e/ou granito entre outros. Para facilitar a compreensão do referido projeto, os decoradores criaram ambientes com realces estéticos, usando materiais não integrantes do projeto, tais como pisos de madeira ou carpete, molduras de gesso e forro suspenso, entre outros materiais de acabamento que não integram o presente contrato.

XII.6.1. Os materiais de decoração que compõem o apartamento modelo, bem como as imagens divulgadas em material publicitário, inclusive louças, pisos, azulejos, cerâmicas em geral, metais, torneiras, bancadas de pedra (mármore ou granito), móveis, armários, eletrodomésticos, gabinetes, boxes, espelhos, luminárias, tapetes, carpetes, adornos em geral, utilizados com a finalidade meramente decorativa, não fazem parte deste contrato, sendo certo que a unidade será entregue segundo o projeto aprovado e memorial descritivo entregue neste ato.

XII.7. Independentemente de consulta ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,ES) COMPRADOR(A,ES) e sem que caiba a este o direito de pleitear(em) qualquer compensação, poderá a INCORPORADORA alterar o projeto de execução e o memorial descritivo do CONDOMÍNIO QUEST, em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data deste contrato.

XII.8. Por razões de segurança, fica vedada ao(a,s) COMPRADOR(A,ES) qualquer interferência, direta ou indiretamente, na obra.

XII.9. Por questões de segurança, durante o período de construção não será permitida visita do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) à obra.

XIII. DAS ESPECIFICAÇÕES DO ACABAMENTO

XIII.1. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) declara(m) ter examinado e aprovado toda a documentação que instrui o processo de aprovação do empreendimento habitacional junto ao Município e que compõe a incorporação registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis, aí envolvendo plantas e especificações de todo o material que será utilizado pela PROMITENTE VENDEDORA.

XIII.2. Declara(m)-se ciente(a,s) o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), para nada reclamar, de que a ordem de nomeação dos materiais especificados, não pode ser traduzida como obrigação da PROMITENTE VENDEDORA em ter de atendê-la quando da compra e implantação dos materiais. Desta

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 20

forma, poderá a PROMITENTE VENDEDORA à seu exclusivo critério, escolher qualquer material especificado, independente de ordem de nomeação.

XIII.3. A PROMITENTE VENDEDORA, apesar do preceito contido nos subitens anteriores deste item, poderá modificar, alterar ou substituir projetos e especificações de acabamento, sejam as das partes comuns do empreendimento, sejam as da unidade, se feitas por outras de equivalente qualidade ou função, sempre que a PROMITENTE VENDEDORA conclua ser necessário por falta de materiais, produtos ou equipamentos, ou visando solução de ordem técnica ou estética relevantes, ou para atender as exigências de órgãos públicos e empresas concessionárias de serviços públicos.

XIV. DAS DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS

XIV.1. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) obriga(m)-se, por si e por seus dependentes, empregados ou visitantes, a cumprir e a fazer cumprir, após a entrega da unidade e instalação da administração do condomínio, as regras da Convenção de Condomínio, cujo recebimento se dará quando da entrega da unidade, sem exceção ou oposição de qualquer espécie ou natureza.

XIV.1.2. Até a comercialização da última unidade do empreendimento, fica assegurado à PROMITENTE VENDEDORA, o direito de manter no aludido empreendimento, os corretores por ela credenciados, os quais poderão transitar pelas partes comuns do mesmo, das 08:00 às 21:00h, para atender aos clientes à aquisição das unidades.

XIV.1.3. O(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) faculta(m) a PROMITENTE VENDEDORA o direito de colocar nas áreas de propriedade comum do empreendimento, placas alusivas ao mesmo e/ou a incorporadora.

XIV.1.4. A PROMITENTE VENDEDORA não responderá, em nenhuma hipótese, por eventuais danos ou prejuízos decorrentes do atraso do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) em "instalar o Condomínio" aí envolvendo, inclusive, a eleição e posse da administração.

XIV.1.5. Até a instalação formal do condomínio caberá a PROMITENTE VENDEDORA administrar o edifício diretamente ou por meio de empresa especializada contratada para esse fim, rateando previamente entre os condomínios as respectivas despesas.

XIV.1.6. A PROMITENTE VENDEDORA ou a empresa contratada fará jus pela administração do Condomínio, a uma taxa de 10% (dez por cento) sobre o valor total das despesas, a qual será paga pelos condôminos mensalmente, depois de rateada sob pena de multa de 2% (dois por cento) acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês.

XIV.1.7. Obriga(m)-se o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) atender a convocação da PROMITENTE VENDEDORA para instalar formalmente a administração do condomínio.

XIV.1.8. A PROMITENTE VENDEDORA **ficará isenta do pagamento das parcelas de condomínio** das unidades de sua propriedade ou ainda não escrituradas, nos 5 (cinco) primeiros meses contados da data da instituição formal do condomínio. Nesse caso, o rateio das despesas ordinárias será suportado pelas unidades efetivamente ocupadas no Edifício.

XV. DAS NORMAS DE CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO / VÍCIOS

XV.1. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) receberá(ão) na entrega da unidade, o Manual do Proprietário e o Termo de Garantia, onde estarão consignadas recomendações de uso, manutenção e conservação das coisas comuns, manual este desenvolvido pela PROMITENTE VENDEDORA.

XV.2. Dentre as recomendações constantes no Manual do Proprietário, voltadas para os adquirentes das unidades, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) se obriga(m):

- a) PROIBIÇÃO de introduzir qualquer modificação nas paredes da unidade, bem como quebrá-las, mesmo que a finalidade seja para passagem de conduítes de energia elétrica. Toda e qualquer alteração deverá obedecer rigorosamente as determinações do Manual do Proprietário.
- b) conservar as esquadrias (para evitar danos a sua durabilidade e prevenir infiltrações);

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 21

- c) não ferir a camada impermeabilizante dos boxes dos banheiros e sanitários existentes abaixo do revestimento do piso, e a camada impermeabilizante das fachadas, que deverão ser reconstituídas, quando necessário, por pessoas habilitadas;
- d) revisar, através do condomínio, as fachadas e repor, quando for o caso, os rejantes ou revestimentos que estiverem faltando, em decorrência da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores;
- e) revisar, através do condomínio, os telhados do a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores;
- f) revisar, através do condomínio, as lajes impermeabilizantes dos pavimentos de utilização comum.
- g) zelar, conservar e manter todas as instalações, equipamentos e acessórios e das partes comuns do empreendimento, promovendo o seu uso adequado e fazendo os necessários reparos através de assistência técnica direta dos fabricantes, ou seus representantes autorizados, conforme sugerido no Manual do Proprietário e recomendações do fabricante.
- h) A limpeza das áreas destinadas às garagens bem como outras áreas comuns não poderá ocorrer com a utilização de mangueiras ou a utilização abundante de água.

XV.3. No que se relaciona com eventuais defeitos aparentes de construção existentes na data da entrega do empreendimento, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) solicitará(ão), em até 90 (noventa) dias a contar da entrega do imóvel a intervenção da PROMITENTE VENDEDORA, por carta protocolada, especificando com clareza o fato constatado e a reparação pretendida.

XV.4. Promovida a inspeção conjunta entre o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) e a PROMITENTE VENDEDORA, esta através de sua equipe procederá os reparos desde que os defeitos não tenham decorrido do mau uso de suas instalações e equipamentos por parte do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) e/ou terceiros.

XV.5. No que se relaciona com eventuais defeitos de construção não existentes após a data da entrega do empreendimento e em até um ano da entrega do mesmo, de acordo com os prazos estipulados no Termo de Garantia entregue conjuntamente com o Manual do Proprietário, observar-se-á o seguinte procedimento:

- a) O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) solicitará(ão), por carta protocolada, da PROMITENTE VENDEDORA o reparo pretendido;
- b) A PROMITENTE VENDEDORA em dia e hora ajustado com o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) promoverá a inspeção na área tida como merecedora de reparos, sendo certo que tal inspeção poderá ocorrer sem que haja necessidade de realização de obras;

c) Em qualquer hipótese a PROMITENTE VENDEDORA adotará o seguinte procedimento:

- c.1)- Verificação sem a necessidade de obras ou procedimentos de exploração/inspeção;
- c.1.I)- Se a solicitação não procede, haja vista haver sido constatada a inexistência dos problemas apontados, pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), a partir da simples verificações in loco, o(a,s) mesmo(a,s) pagará(ão) à PROMITENTE VENDEDORA o valor equivalente à 01 (um) salário mínimo vigente, à título de ressarcimento da hora técnica do engenheiro ou técnico verificador e despesas administrativas decorrentes da inspeção efetuada;
- c.1.II)- se a solicitação procede e for de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, os serviços de reparação serão feitos por esta sem qualquer ônus para o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES). Nesta hipótese, quando da restauração do local reparado ao seu status quo, a PROMITENTE VENDEDORA observará os padrões originais das especificações existentes no local reparado, cabendo ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), antes do início das obras de reparação, fornecer(em) por escrito e detalhadamente as referidas especificações originais.
- c.1.III)- Se a solicitação procede e não for de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA, esta apresentará ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) o orçamento prévio para a realização dos serviços de reparação.
- c.1.IV)- Se o orçamento for autorizado pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), os serviços de reparação serão objeto de contrato específico;
- c.1.V)- Se não for autorizado o orçamento, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) pagará(ão) à PROMITENTE VENDEDORA o valor equivalente à 01 (um) salário mínimo vigente, à título de ressarcimento da hora técnica do engenheiro ou técnico verificador e despesas administrativas decorrentes da inspeção realizada.

XVI. DA OUTORGA DA ESCRITURA

XVI.1. A escritura definitiva será outorgada ao PROMISSÁRIO COMPRADOR no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da expedição do "habite-se" pela municipalidade.

XVI.1.1. Outorgada a escritura pública, obrigam-se o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) a averbá-la na repartição competente da Prefeitura Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, para expedição das guias ou recibos de imposto predial da unidade em nome do novo proprietário, eximindo a PROMITENTE VENDEDORA de qualquer responsabilidade pelo aumento de carga tributária e pelas multas fiscais que venham a ser aplicadas em decorrência dessa omissão.

XVI.2. Esclarece-se, por oportuno, caso a compra e venda ora contratada se aperfeiçoe por meio de financiamento, não haverá que se cogitar a obrigação de outorga de escritura pública, uma vez que a operação de financiamento se consuma por meio da assinatura de instrumento particular com força de escritura pública.

XVI.3. Esclarece-se, adicionalmente que, caso o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) efetue a quitação do saldo devedor anteriormente ao término da obra, torna-se obrigatório, no prazo de 30 dias, a contar da obtenção da matrícula individualizada da unidade habitacional, a obrigação de outorga de escritura pública.

XVI.4. O(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) responderá(ão), independentemente de prévia e regular notificação, por todas as despesas e prejuízos suportados pela PROMITENTE VENDEDORA, a título de perdas e danos, por eventual negativação desta em órgão de proteção de crédito ou cadastro de executivo fiscal ou qualquer outra indisponibilidade cadastral em razão da ausência da transferência da responsabilidade fiscal junto aos órgãos públicos e/ou outras entidades, respondendo, ainda, pelas custas e despesas processuais e honorários de advogado equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da dívida.

XVII. DA HIPOTECA

XVII.1. O(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) declara(m)-se cientes e de acordo que a PROMITENTE VENDEDORA poderá contratar junto à instituições financeiras ou hipotecárias o empréstimo para a produção do empreendimento dando em garantia hipotecária o terreno descrito e caracterizado no item II, como ainda as benfeitorias nele construídas.

XVII.2. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) declara(m) que concorda(m), expressamente, com as garantias exigidas para o financiamento à produção, declarando, outrossim, estar(em) ciente(s) de que:

- a) o imóvel que esta adquirindo será hipotecado ao agente financeiro, bem como que os direitos creditórios da venda das unidades do empreendimento serão a ele cedidos, como garantia do pagamento da dívida que a INCORPORADORA contrairá com referida instituição, para a construção do empreendimento denominado Condomínio QUEST, onde se situa a unidade autônoma objeto deste contrato;
- b) a hipoteca, como já foi dito, abrangerá o terreno e cada uma das unidades residenciais do empreendimento.

XVII.3. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) ratificará(ao) as suas anuências, ora manifestadas, através da assinatura de um aditivo contratual ao presente instrumento, caso seja solicitado pelo agente financeiro.

XVII.4. Para tanto a INCORPORADORA solicitará o comparecimento do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), sendo certo que, havendo sua recusa, expressa ou tácita, e considerando o acima ajustado, a INCORPORADORA considerará aceitos os termos do referido aditivo.

XVII.4.1. Caso o agente financeiro exija a assinatura do aditivo, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) responderá(ão) pelos prejuízos causados por sua recusa.

XVII.5. Nos termos do contrato a ser celebrado entre a INCORPORADORA e o agente financeiro, o resgate da dívida poderá ser efetuado em moeda corrente do país e/ou com créditos hipotecários.

XVII.5.1. Se ajustado com o credor hipotecário o pagamento pela INCORPORADORA mediante créditos hipotecários se formalizará por intermédio de refinanciamento (também chamado de repasse a mutuário final) ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) e aos adquirentes das demais unidades autônomas, a ser eventualmente concedido pelo agente financeiro, observado o disposto no item XVII.2., supra.

XVII.5.2. Se concedido o refinanciamento (ou repasse ao mutuário final), o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) poderá(ão) pagar a parcela de financiamento prevista no item D do quadro resumo com recursos advindos do mesmo, tendo ciência de que:

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO DE GOUVEIA RAMALHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/02/2023 às 17:08, sob o número WOCO23700340540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000735-96.2022.8.26.0405 e código qzbxkxig.

- a) deverá comprovar renda familiar suficiente para atender às exigências do agente de crédito imobiliário, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da solicitação da INCORPORADORA;
- b) deverá apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da solicitação da INCORPORADORA, toda documentação exigida pelo credor hipotecário, bem como praticar outros atos necessários à concessão do refinanciamento, inclusive a comprovação da renda familiar exigida pelo agente financeiro;
- c) será devidamente notificado por meio de carta ou telegrama, a assinar o contrato e/ou escritura de refinanciamento correspondente, correndo por sua conta o pagamento das despesas da referida escritura, impostos de transmissão "inter vivos", impostos sobre operações financeiras e outras que venham a se tornar exigíveis, inclusive taxas cobradas pelo agente financeiro para concessão do refinanciamento, mesmo que imputadas legal ou contratualmente à INCORPORADORA, tais como taxa de inscrição e expediente, taxa de abertura de crédito, taxa de deságio, seguros e outros;
- d) somente poderá fazer jus ao refinanciamento se, na época devida, preencher todos os requisitos nas normas legais, bem como nas normas internas do agente financeiro, vigentes à época do repasse, notadamente quanto ao cadastro e ao valor, prazo e taxas de juros, comprovação e componentes de renda familiar;
- e) o valor do mútuo e, portanto, da parcela do eventual refinanciamento, será sujeito à atualização monetária mediante aplicação do mesmo índice, data-base e idêntica periodicidade contratual estipulada para pagamento das prestações do mútuo, qual seja, índice de atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança – Pessoa Física no dia que for ajustado com o credor mutuante e com periodicidade máxima mensal;
- f) o pagamento da parcela financiamento, do item D do quadro resumo será efetuado. Então, de uma só vez, mediante recursos advindos do refinanciamento, observado o disposto neste capítulo.

XVII.6. Se concedido o financiamento à produção, e não obtido posteriormente, o refinanciamento ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), deverá(ão) o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) pagar a parcela de financiamento de uma só vez e com recursos próprios, no prazo inicialmente ajustado para assinatura do refinanciamento.

XVII.6.1. Se obtido o financiamento à produção, mas não podendo ser utilizado para reajuste das parcelas deste contrato o índice contratado com o agente financeiro, tal reajuste será calculado de acordo com o índice estabelecido na cláusula V. DO REAJUSTE MONETÁRIO.

XVII.7. Alternativamente, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) poderá(ão) obter financiamento em instituições financeiras de indicação da INCORPORADORA, ou de sua livre escolha, para o pagamento da parcela financiamento do item D do quadro resumo, caso em que serão aplicadas, no que couber, as mesmas normas relativas ao refinanciamento.

XVII.8. Em face do eventual ônus hipotecário, as partes contratantes, de mútuo e comum acordo, avençam o seguinte:

- a) Se o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), desejar(em) pagar o preço desta promessa de compra e venda integral e exclusivamente com seus recursos próprios, a PROMITENTE VENDEDORA quitará a obrigação garantida pela hipoteca incidente sobre aquela unidade, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, da data de expedição do respectivo "HABITE-SE";
- b) Se o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) por outro lado, desejar(em) pagar parte do preço da aquisição da unidade objeto deste negócio jurídico através de financiamento, após a conclusão da obra será celebrado contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, ou instrumento com o mesmo objetivo, com o agente financeiro ou hipotecário, conforme o caso, ocasião em que o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES):
- b.I) após firmarem o contrato com o agente financeiro ou hipotecário de sua escolha, este pagará diretamente à PROMITENTE VENDEDORA o preço ajustado, que automaticamente repassará para a instituição financiadora da produção do empreendimento, passando a hipoteca sobre a unidade e fração ideal, a ser em favor do agente financeiro ou hipotecário financiador do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES).
- b.II) uma vez que a PROMITENTE VENDEDORA firmar contrato de financiamento para produção da obra com um agente do Sistema Financeiro de Habitação, ou Fundo de Financiamento Imobiliário ligado ao sistema bancário, compromete-se que, neste caso, o financiamento ao(s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) deverá(ão) ser feito pelo mesmo agente financeiro da obra. Caso o PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) deseje fazer o financiamento com outra instituição financeira, este deverá pagar ao agente financeiro contratado para financiar a obra, a taxa de desligamento da unidade, se houver.

XVII.9. A PROMITENTE VENDEDORA poderá fazer associações com fundos de investimentos, vender ou agregar cotas de participação, incluir e excluir participação societária, entretanto, qualquer alteração, se houver, não descaracterizará as responsabilidades deste contrato, por parte da PROMITENTE VENDEDORA.

XVII.10. A PROMITENTE VENDEDORA poderá a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os seus direitos e obrigações deste decorrentes a empresas coligadas, em relação a ela, PROMITENTE VENDEDORA, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), ficando o cessionário obrigado a respeitar todas as cláusulas e condições aqui ajustadas.

XVIII. DAS DESPESAS

XVIII.1. Correção por conta exclusiva do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES):

- a) todas as despesas, necessárias à transferência da unidade, para o seu nome e patrimônio, seja através de escritura definitiva paga e quitada, seja através de contrato definitivo de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, ou similar, tais como Imposto de Transmissão Inter-Vivos – ITIV/ITBI, laudêmio, taxas e custas cartorárias, lavratura e registros, inclusive para averbação da construção e registro da especificação e convenção de condomínio com a atribuição da unidade, serviços de despachantes, as despesas com a instituição, especificação e convenção de condomínio, inclusive os emolumentos cartorários e outros;
- b) O COMPRADOR tem ciência e anui desde já que a INCORPORADORA exercerá, na forma da lei, o direito de retenção da unidade autônoma e do terreno, até que sejam liquidadas os débitos.
- c) Ainda que não queira(m) ou não possa(m) receber as chaves, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) será(ão) o(s) único(s) e exclusivo(s) responsável(eis) pelas despesas do condomínio de utilização, a partir do momento em que a INCORPORADORA lhe(s) comunicar(em) que a unidade autônoma se encontra à sua disposição ou da data da Assembléia Geral de Instalação de Condomínio que será convocada pela INCORPORADORA, o que primeiro ocorrer.
- d) Se o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), por qualquer meio ou forma, ocupar(em) sua unidade autônoma sem ter(em) previamente cumprido todas suas obrigações, cometerá(rão) infração ao disposto no art. 52 da Lei nº 4.591/64, sendo considerado assim, esbulhador, e nesta hipótese, fica assegurado à INCORPORADORA o exercício dos direitos ali previstos, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, sua reintegração da posse, com mandado “*initio litis*”.
- e) Ocorrendo tal hipótese, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) será(ão) obrigados a pagar(em) multa diária de ocupação no valor de 0,1% (um décimo percentual) sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao pagamento da última parcela, até a efetiva devolução do imóvel, se o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) já se encontrar(m) na posse à época de sua mora.
- f) todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre a unidade objeto deste Instrumento, após a concessão do “HABITE-SE”, mesmo que o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) não tenham recebido as chaves da unidade, desde que por sua exclusiva culpa;
- g) as despesas indispensáveis à instalação da administração do condomínio, seu funcionamento e regulação, na proporção das respectivas frações ideais do terreno;
- h) Todas as despesas e encargos relativos ao imóvel, após esta data;
- i) Os impostos, taxas, despesas de condomínios, seguro contra incêndio e outros encargos fiscais ou não que já incidam na data do contrato ou que venham a incidir sobre o imóvel comprometido, ainda que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a colocá-la a salvo de quaisquer cobranças e ônus relativos aos mesmos encargos;
- j) As despesas de ligações definitivas dos serviços públicos ao Poder Público ou às suas concessionárias, bem como as despesas indispensáveis a instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio (ex: energia elétrica; água, esgoto, etc).



CONDOMÍNIO QUEST - 25

Compradores _____ Vendedora _____

l) Todas as despesas como certidões negativas, quitações fiscais, custas, confecção e registro de escritura, impostos (ITBI inclusive), emolumentos de avaliação e outras não mencionadas aqui.

m) Ficam por conta do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) todas as despesas decorrentes do presente, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que lhe seguirem inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado.

XIX. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DESTE INSTRUMENTO

XIX.1. É vedado ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) ceder(em), prometer(em) à qualquer título alienar(em), gratuita ou onerosamente, os direitos e obrigações derivados deste negócio jurídico, sem a prévia e expressa anuência, por escrito, da PROMITENTE VENDEDORA, sob pena de vencimento antecipado e compulsório das parcelas vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou alienação.

XIX.1.1. A PROMITENTE VENDEDORA poderá recusar-se a consentir a cessão da posição contratual do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), com justificativa.

XIX.1.2. À PROMITENTE VENDEDORA fica assegurado o direito de preferência em igualdade de preço e condições que poderá ser exercido dentro de 30 (trinta) dias contados de sua notificação.

XIX.1.3. Em caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros, será devida à PROMITENTE VENDEDORA uma taxa de 3% (três por cento) do valor do imóvel corrigido a título de ressarcimento pelas despesas administrativas de transferência. Ficando o(a,s) cedente(s) ciente(s) que o valor total da taxa de transferência deverá ser paga no ato da assinatura do instrumento de cessão de direitos. O(a,s) CEDENTE(s) deve(m) obrigatoriamente entregar este INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E DE BENFEITORIAS CORPORIFICADAS EM UNIDADE AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO QUEST original ao(a,s) CESSIONÁRIO(a,s) no ato da assinatura do instrumento de cessão de direitos.

XIX.2. Exclui-se desta vedação a cessão, a promessa de cessão ou alienação realizada após a quitação total das obrigações do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), derivados da presente promessa de compra e venda.

XX. DA INSTALAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS

XX.1. O preço estabelecido neste contrato, não inclui as despesas de ligação definitiva de serviços públicos nas áreas privativas, que serão de responsabilidade do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES).

XX.2. A instalação do serviço de fornecimento de gás no empreendimento será feita pela concessionária competente, que terá o direito de prestar o serviço de fornecimento de gás para todas as unidades do empreendimento até 48 meses após a conclusão das obras.

XX.3.a) Devido ao tamanho do empreendimento poderá haver a necessidade de entrada de energia elétrica dentro do terreno e consequentemente a cessão de direitos de uso e manutenção da rede instalada pela concessionária Eletropaulo.

XX.3.b) Devido ao tamanho do empreendimento poderá ser obrigatório a autorização de uma servidão de passagem de águas pluviais servidas e de águas pluviais dos terrenos vizinhos ao empreendimento, bem como, rede de água da SABESP, e consequentemente a cessão de direitos de uso e manutenção de uma servidão de passagem para a SABESP.

XX.4. A manutenção das galerias futuras, se houver, caberá ao beneficiário da rede e não ao condomínio QUEST.

XXI. DOS SEGUROS

XXI.1. O(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) declara(m), expressamente, e de modo especial, que têm pleno conhecimento de que a partir da data do recibo de sinal e princípio de pagamento do imóvel

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 26

objeto desta promessa e durante a vigência deste contrato, não haverá qualquer cobertura securitária aos eventos (sinistros) morte ou invalidez que lhes atinja, razão pela qual jamais poderão, inclusive seus herdeiros e sucessores, fundados em qualquer dos eventos pleitearem da PROMITENTE VENDEDORA quitação de qualquer obrigação contratual assumida pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) neste Instrumento, especialmente o pagamento do preço do imóvel no todo ou em parte, objeto desta promessa de compra e venda, não podendo, também jamais, reclamar da PROMITENTE VENDEDORA, sob o mesmo fundamento, ou com fundamento na ausência de seguro, que reconhecidamente pelas partes, não está obrigada a contratar.

XXII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

XXII.1. As partes declaram ter firmado o presente Instrumento livres de coação ou vício de vontade. Por seu turno o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) declara(m) ter examinado o presente Instrumento antes de firmá-lo.

XXII.2. As ilustrações constantes dos materiais publicitários, inclusive "folders", maquete, anúncios nos jornais e pastas, constituem-se em peças promocionais e ilustrativas, meras sugestões decorativas, portanto, não fazendo parte integrante deste contrato, nem do seu objeto, declarando, expressamente, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), ter(em) ciência, para nada reclamar(em) no futuro.

XXII.3. É vedado ao(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), sob qualquer motivo, razão ou pretexto:

- a) efetuar(em) visitas às obras de construção, antes da entrega da unidade, para evitar acidentes, atraso nos trabalhos ou diminuição da produtividade dos operários e pessoas outras;
- b) promover(em) diretamente ou por terceiros alteração, modificação ou substituição das especificações, de acabamento e equipamento da unidade ou das partes comuns;
- c) efetuar(em) modificações na unidade autônoma que impliquem em demolições ou realocação de paredes, abertura de vãos ou qualquer outra modificação que possa acarretar sobrecargas não previstas ou outros danos a estrutura da edificação.
- d) interferir(em), direta ou indiretamente, na obra, quer seja em entendimento com o mestre de obras, encarregados ou operários, sejam eles da PROMITENTE VENDEDORA, ou de empreiteiros que esta venha a contratar;
- e) Executar(em) quaisquer serviços na unidade prometida em venda ou fornecer materiais para nela serem aplicados, enquanto não imitados na posse.

XXII.4. A eventual tolerância, de parte a parte, no cumprimento das respectivas obrigações, não constituirá novação, nem poderá ser interpretado como tal.

XXII.4.1. É reservado a PROMITENTE VENDEDORA o direito de recusar, sem necessidade justificativa qualquer pedido de alteração na unidade autônoma comprometida que implique ou não modificação do que consta no Memorial de Incorporação, inclusive quando a substituição das especificações dos materiais aplicados.

XXII.5. Qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, bem como quaisquer comunicações ou convites, considerar-se-ão legalmente entregues se remetidas sob protocolo, ou Aviso de Recebimento – AR, ao endereço constante neste Instrumento, obrigando-se as partes à comunicar por escrito à outra, qualquer mudança do seu endereço, assumindo os ônus que porventura venha a decorrer de sua eventual omissão.

XXII.5.1. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) nomeiam uns aos outros, reciprocamente, procuradores, com poderes outorgados para receber citações, intimações, notificações, firmar acordos ou aditamentos ao presente Instrumento, enfim tudo quanto for necessário para tornar legítimo qualquer ato pertinente à vontade das partes, independentemente da anuência escrita ou verbal da outra que, portanto, sendo feita por uma das partes, será considerada eficaz em relação à outra.

XXII.6. Declara(m) o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) ter(em) conhecimento dos instrumentos expedidos pelos Órgãos Estaduais e Municipais, alusivos a aprovação de empreendimento a exemplo do Alvará de Construção e da Convenção de Condomínio, registrados/averbados em cartório, que ficam fazendo parte integrante e complementar deste Contrato.



CONDOMÍNIO QUEST - 27

Compradores _____ Vendedora _____

XXII.7. O presente Instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, sem possibilidade de arrendimento de parte a parte sendo certo que as partes contratantes renunciaram expressamente a faculdade conferida no art. 420 do Código Civil.

XXII.8. Consoante ao aqui pactuado, será de exclusiva responsabilidade do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) o pagamento das despesas de corretagem à empresa imobiliária, sendo definido como valor de compra e venda perante as partes aqui designadas, o montante descrito no item C do "Quadro Resumo".

XXII.9. O(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) declara(m), expressamente, ter(em) pleno conhecimento da planta da unidade autônoma que ora está adquirindo.

XXII.10. A INCORPORADORA têm direito de:

a) manter placas de venda na frente do Empreendimento Condomínio QUEST, após a instalação do condomínio de utilização, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, até a venda da última unidade do edifício;

b) permanentemente, manter placa ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, nas dependências internas ou áreas externas do edifício, correndo por sua conta as despesas com sua instalação;

c) durante os dois primeiros anos de atividade do condomínio de utilização, e tendo em vista dar-lhe continuidade, sua administração poderá ser entregue a uma administradora, pessoa física ou jurídica, condomínio ou não, indicada pela INCORPORADORA, a seu exclusivo critério;

d) fixar placa de bronze ou similar, com sua logomarca ou de suas sócias, junto à entrada social do empreendimento e/ou de cada edifício, sendo que os condôminos não poderão retirá-la.

XXII.11. Da condição suspensiva, o compromisso ajustado neste instrumento é celebrado, sob condições suspensivas, com base no artigo 121 e seguintes do Código Civil, combinados com o artigo 34 da Lei 4.591/64 e sua regulamentação, e o atendimento das obrigações de comprar e de vender aqui convencionados será exigível de parte a parte, após o implemento das condições adiante estabelecidas, isto é, as partes contratantes só poderão exigir mutuamente o atendimento das obrigações de comprar e de vender, convencionadas neste instrumento, se: a) aprovada a ficha cadastral preenchida pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,ES) COMPRADOR(A,ES), neste ato, e a documentação pessoal que se compromete(em) a apresentar(em), conforme relação entregue neste mesmo ato, cuja análise será realizada pela INCORPORADORA ou empresa especializada por esta indicada, no prazo de 02 (dois) dias, contados da assinatura do presente instrumento, sendo admitida uma tolerância de 24 (vinte e quatro) horas. Não sendo entregue a documentação ou não sendo aprovadas as referidas condições cadastrais pela INCORPORADORA, e após o encerramento do prazo acima estabelecido ou de sua eventual prorrogação, por iniciativa da INCORPORADORA, o presente compromisso restará ineficaz e desfeito, para todos os fins e efeitos de direito, sem necessidade de notificação ou constituição em mora, concordando o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES) com a imediata liberação do imóvel aqui objetivado para a venda a terceiros, contra a disponibilização pela INCORPORADORA dos eventuais valores para devolução; b) se efetiva a incorporação, após o prazo de carência acima previsto.

XXIII. DO FORO:

XXIII. Elegem as partes o foro da Comarca onde se localiza o imóvel objeto deste instrumento, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste contrato.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, também signatárias do presente.

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 28

CERTIFIQUE-SE DE QUE TUDO QUE FOI PACTUADO VERBALMENTE ESTÁ ESCRITO NESTE CONTRATO, E SE HOUVER ALGUMA DÚVIDA, NÃO O ASSINE ANTES DE DIRIMI-LA; O QUE NÃO ESTIVER NO TEXTO DESTES CONTRATOS NÃO TERÁ VALOR; NÃO TERÃO VALIDADE MERAS COMBINAÇÕES VERBAIS.

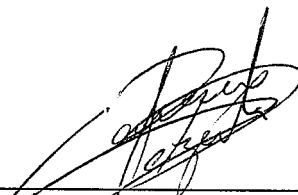
São Paulo, 18 de fevereiro de 2020.

INCORPORADORA:



PROCAMP PARTICIPAÇÕES LTDA.

COMPRADOR(A,ES):



CAIQUE BOZANTHI BARBOZA

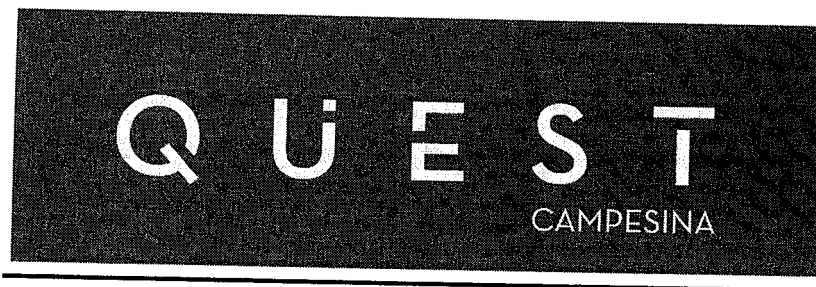
TESTEMUNHAS:

Nome: _____
C.P.F.: _____

Nome: _____
C.P.F.: _____

Compradores _____ Vendedora _____

CONDOMÍNIO QUEST - 29



MEMORIAL DESCRITIVO

Edifício Quest Campesina

Rua Manoel Saraiva, 45 – Vila Campesina – Osasco SP

1. INFRA-ESTRUTURA

1.1 Serviços técnicos

A sondagem será executada à percussão – método SPT (Standart Penetration Test).

1.2 Trabalhos em terra

Os níveis do terreno serão acertados de acordo com o projeto, atentando para que haja o menor movimento de terra possível.

1.3 Fundações

As fundações serão executadas de acordo com projeto especial feito por empresa especializada.

2. SUPRA ESTRUTURA E ALVENARIA

O sistema estrutural será de concreto armado/aço, com vigas, pilares e lajes moldados no local ou pré-moldados, de acordo com projeto específico.

As alvenarias de fechamento, vedação, poderão ser em blocos de concreto, ou blocos cerâmicos, em qualquer dos casos obedecendo às Normas Técnicas vigentes.

Nas áreas técnicas, os fechamentos poderão ser em painel de gesso acartonado ou metálicos ou madeira.

3. ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO DAS UNIDADES TIPO E COBERTURAS

3.1. APARTAMENTO TIPO

3.1.1. Sala de Estar / Sala de Jantar / Dormitório(s) / Circulação

Piso: base pronta para receber carpete
 Paredes: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a alvenaria ou estrutura
 Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso

3.1.2. Cozinha / Área de Serviço

Piso: porcelanato marca Portobello ou Cocrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Paredes: porcelanato marca Portobello ou Cocrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura, sanca ou forro rebaixado de gesso

1

Bancada Cozinha: em granito ou mármore com cuba simples em aço inox com medidas de 1,20 x 0,60 m.

3.1.3. Banheiro/s

Piso: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
Paredes: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
Teto: pintura látex aplicada sobre o forro rebaixado de gesso
Bancadas: granito ou mármore com cuba de louça com medidas de 0,60 x 0,45 m.

3.1.4. Terraço

Piso: cerâmica marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.
Paredes: conforme especificação da fachada
Rodapé: cerâmica marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior
Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre estrutura ou forro de gesso ou conforme especificação da fachada
Guarda-corpo: gradil de ferro ou alumínio.
Bancada (unidades de 2 e 3 dorm.): em granito ou mármore com cuba simples em aço inox com medidas de 1,10 x 0,50 m para unidade de 3 dorm. e 0,90 x 0,50 m para unidade de 2 dorm. (unidade de 1 dorm. não será entregue bancada).

3.2. APARTAMENTOS COBERTURA

3.2.1. Sala de Estar / Sala de Jantar / Dormitórios / Circulação

Piso: base pronta para receber carpete
Paredes: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a alvenaria ou estrutura
Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso

3.2.2. Cozinha / Área de Serviço

Piso: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
Paredes: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura, sanca ou forro rebaixado de gesso
Bancada: em granito ou mármore com cuba simples em aço inox com medidas de 1,20 x 0,60 m.

3.2.3. Banheiro/s

Piso: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
Paredes: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
Teto: pintura látex aplicada sobre o forro rebaixado de gesso
Bancadas: granito ou mármore com cuba de louça com medidas de 0,60 x 0,45 m.

3.2.4. Terraço Inferior



Piso: cerâmica marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.

Paredes: conforme especificação da fachada

Rodapé: cerâmica marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior

Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre estrutura ou forro de gesso

Guarda-corpo: gradil de ferro ou alumínio.

Escada: pré-moldada tipo caracol ou alvenaria com pisada em concreto preparada para receber piso cerâmico ou madeira, com gradil de ferro ou alumínio pintado na cor preta, não será entregue bancada neste terraço.

3.2.5. Terraço Superior

Piso: cerâmica marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.

Paredes/Muretas: conforme especificação da fachada

Rodapé: cerâmica marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior

Bancada: em granito ou mármore com cuba simples em aço inox com medidas de 1,50 x 0,65 m.

Churrasqueira: Convencional em alvenaria.

Cobertura: Pergolado (vãos abertos) em alvenaria ou madeira ou aço conforme projeto arquitetônico.

3.3. MATERIAIS DE ACABAMENTO

3.3.1. Esquadrias

Kits porta-pronta padrão de madeira pintada ou envernizada em cor clara, fixada com poliuretano.

As esquadrias metálicas serão de alumínio.

Todas as dimensões estarão de acordo com o projeto de arquitetura.

3.3.2. Ferragens

Serão marca Arouca ou La Fonte ou Fama ou Brasil ou Papaiz em modelo definido conforme projeto.

3.3.3. Vidros das Esquadrias

Transparentes lisos nos dormitórios, sala, cozinha e porta área de serviço e pontilhados / fantasia nos banheiros e caixilho área de serviço, com espessuras de 3 mm e/ou 4 mm.

3.3.4. Louças e Metais Sanitários

Os metais serão marca Fabrimar ou Deca ou Docol ou Eternit ou Perflex ou Sigma.

A bacia sanitária será sifonada com caixa acoplada marca Deca ou Celite ou Icasa ou Eternit.

Bancada dos banheiros serão em mármore ou granito com cuba de embutir, marca Deca ou Celite ou Icasa ou Eternit.

3.3.5. Equipamentos de Cozinha, Área de Serviço e Terraço

Serão entregues:

Pia em mármore ou granito com cuba simples em aço inox.

Torneira para água fria e quente (misturador) na cozinha.




Torneira para água fria na cozinha do apartamento da zeladoria
 Torneira para água fria no tanque
 Tomada para geladeira / freezer
 Tomada sobre a bancada da pia
 Tomada para depurador
 Tomada para máquina de lavar roupa
 Tomada para forno elétrico (220 v)
 Tomada para grill no Terraço (220 v)
 Tanque de louça marca Deca ou Celite ou Icasa ou Eternit.

4. ÁREAS COMUNS

Nas partes comuns haverá halls sociais, salão de festas, salão de jogos (recreação), copa e banheiros (Fem./Masc.), playground, sala de ginástica (Fitness), espaço Office, lavanderia, sauna úmida, piscina, churrasqueira e forno de pizza, áreas ajardinadas e apartamento do zelador.

Nas Garagens será entregue acabamento em pintura látex diretamente sobre estrutura, com vagas delimitadas e numeradas conforme projeto. Acesso de veículos nas garagens Terreo e 2ºSS através de portões automáticos com acionamento na guarita. Os gradis do entorno, acesso a piscina e portões serão em ferro ou aço com dimensões conforme projeto.

Serão entregues os seguintes mobiliários:

Playground com dois brinquedos multiuso
 Salão de jogos - 1 mesa de pebolim e 1 mesa com 4 cadeiras
 Sala de ginástica indoor (Fitness) - 2 bicicletas / 1 esteira / 1 aparelho abdominal / 3 colchonetes / 2 bolas para Pilates
 Sauna úmida - Instalada
 Sala de descanso - 2 espreguiçadeiras e 1 mesas com 4 cadeiras
 Piscina - 4 espreguiçadeiras / 2 mesas com guarda sol e 4 cadeiras
 Salão de Festas - 1 mesa e 8 cadeiras / 1 sofá com três lugares / 1 mesa de centro com 2 puffs
 Hall Social - 2 poltronas e 1 mesa de centro
 Office - 1 bancada com 2 cadeiras / 1 mesa com 4 cadeiras
 Churrasqueira e Forno de Pizza instalados e 1 mesa com 6 cadeiras
 Lounge Externo - 3 poltronas / 1 mesa de centro / 1 mesa com 4 cadeiras

4.1 ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO NAS DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM NO ANDAR TIPO

4.1.1. Hall Social

Piso: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Rodapé: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Paredes: pintura látex sobre gesso
 Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso

4.1.2. Escadaria

Piso: cimentado liso com pintura
 Paredes: pintura látex sobre gesso
 Teto: pintura látex textura sobre concreto

4.2 ESPECIFICAÇÃO DE ACABAMENTO NAS DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM NO TÉRREO

 4

4.2.1. Hall Social

Piso: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Rodapé: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Paredes: pintura látex sobre gesso ou sobre massa única
 Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso

4.2.2. Salão de festas / Salão de jogos (recreação) / Esp. Office

Piso: porcelanato Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Rodapé: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Paredes: pintura látex sobre gesso ou sobre massa única
 Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso

4.2.3. Sala de ginástica (Fitness)

Piso: carpete de madeira ou emborrachado ou laminado
 Paredes: pintura látex sobre gesso ou sobre massa única
 Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso

4.2.4. Banheiros (masc./fem.)

Piso: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Rodapé: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso
 Bancadas: granito ou mármore com cuba de louça com medidas de 1,20 x 0,50 m.

4.2.5. Copa / Lavanderia

Piso: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Paredes e/ou Rodapé: porcelanato marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres.
 Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura ou forro rebaixado de gesso.
 Bancada Copa: pia de granito ou mármore com cuba simples de aço inox com medida de 1,50 x 0,60.
 Equipamentos e Eletrodomésticos: Serão encargos do condomínio a compra e instalação.

4.2.6 Sauna Úmida

Piso: Banco de alvenaria revestido com cerâmica marca Portobello ou Cecrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.



Paredes: cerâmica marca Portobello ou Cetrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 0 ou superior.
Teto: forro de gesso com pintura epóxi resistente a umidade e calor ou cerâmica aplicada no teto.

4.2.7. Sala / Dormitório da Zeladoria

Piso: preparado para carpete
Paredes: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre alvenaria ou estrutura
Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado sobre estrutura ou forro rebaixado de gesso

4.2.8. Cozinha Zel. / Área de serviço Zel. / WC da Zeladoria / WC Guarita

Piso: cerâmica marca Portobello ou Cetrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior.
Paredes e/ou Rodapé: cerâmica marca Portobello ou Cetrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 0 ou superior somente nas paredes hidráulicas.
Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre a estrutura, sanca ou forro rebaixado de gesso

4.2.9. Churrasqueira e forno de pizza

Piso: cerâmica marca Portobello ou Cetrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior ou pedra natural ou fulget.
Cobertura: Pergolado em alvenaria ou madeira.
Bancada: Pia em granito ou mármore com cuba simples em aço inox com medida de 4,00 x 0,60 m.

4.2.10. Playground

Piso: emborrachado ou grama sintética
Equipamento: 02 brinquedos multiuso

4.2.11. Piscina

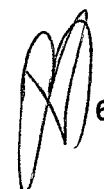
Execução: em concreto com revestimento cerâmico, conforme projeto
Deck solarium: em pedra decorativa ou cerâmica ou fulget, conforme projeto

4.2.12. Térreo Externo (excetuando-se garagens), Acesso Pedestres e Lounge Externo

Piso de pedra decorativa ou fulget ou cerâmica marca Portobello ou Cetrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior com plantio de jardins conforme projeto. Acesso de pedestres através de portão automático com acionamento na guarita.

4.2.13. Guarita

Piso: cerâmica marca Portobello ou Cetrisa ou Eliane ou Incefra (Villagres) ou Buschinelli ou Biancogres, com classe de abrasão PEI 3 ou superior ou pedra natural ou fulget.
Paredes: pintura látex sobre gesso liso aplicado diretamente sobre alvenaria ou estrutura.



Teto: pintura látex sobre gesso liso aplicado sobre estrutura ou forro rebaixado de gesso.

Bancada: em granito ou mármore com medida de 1,60 x 0,50.

Equipamentos de segurança: Serão encargos do condomínio a compra e instalação.

4.2.14. Fachada

De acordo com o projeto arquitetônico em sistema monocapa ou bicapa ou massa convencional texturizada / pintura látex.

5. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

5.1. Cobertura (reservatórios e casa de máquinas)

Será executada com telhas de fibrocimento ou metálica com caimento adequado para o seu perfeito funcionamento e / ou laje impermeabilizada.

5.2. Elevadores

Serão instalados elevadores da Elevadores Atlas Schindler ou Otis ou ThyssenKrupp (Sür), com comando automático, com capacidade e velocidade adequadas ao bom funcionamento, respeitando rigorosamente às normas técnicas.

5.3. Antena Coletiva

Será instalado um ponto de antena coletiva na sala e em todos os dormitórios.

5.4. Telefonia e interfone

A comunicação interna será feita através de interfone, ligado diretamente com a guarita.

Serão fornecidos pontos para instalação futura (isto é, só executados os dutos passados, os fios de instalação futura serão de responsabilidade dos Compradores) de telefonia externa na sala e em todos os dormitórios.

5.5 Sistema de Proteção e Combate a Incêndio

Os prédios possuirão escada com porta corta-fogo de acesso ao hall de serviço do pavimento tipo, hidrantes e extintores de acordo com projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Fios e cabos

Serão do tipo antichama em cobre.

Eletrodutos

Serão do tipo meio-pesado, ou plástico rígido e /ou plástico flexível.

Quadro de circuitos

Serão em caixa com tampa e disjuntores termomagnéticos.

Aparelhos de iluminação

Somente as áreas e dependências de serviços comuns levarão um plafonier com um globo de vidro ou outro tipo que venha a ser definido pelo projeto arquitetônico.

Interruptores e tomadas

Serão Tramontina ou Iriel ou Pial ou Lorenzetti (Luminex) ou Schneider (Prime)

Serão entregues dois (02) pontos de tomada com tensão 220v por unidade (01 cozinha e 01 terraço)

Serviços a serem executados

Luz, força, para-raios e compartimento de medidores.

7. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O projeto hidráulico será desenvolvido prevendo a instalação de medidores individuais de gás e água, sendo que os medidores serão instalados pelo condomínio:

Água Fria

Conforme projeto, obedecendo as Normas Técnicas específicas. A medição será coletiva.

Água Quente

Infraestrutura para instalação de sistema de aquecimento de água em material adequado para temperaturas elevadas nos chuveiros e torneira, não será entregue ponto (tomada) para chuveiro elétrico e também não será entregue ducha simples, o aquecedor de passagem a gás e demais equipamentos e acessórios não serão fornecidos pela Construtora/Incorporadora.

Águas Pluviais e Esgoto

Em tubos de PVC marca Tigre ou Fortilit ou Tupy ou Cardinali ou Amanco ou PVC Brasil.

Gás

Haverá abastecimento por gás de rua nos locais onde houver fornecimento pelas concessionárias ou central de gás (GLP). Terá infraestrutura para colocação de medidor individual, sendo que o medidor não será fornecido pela Construtora/Incorporadora.

8. LIMPEZA GERAL

O Prédio será entregue limpo.

As cerâmicas, pisos e vidros perfeitamente lavados, entregando-os livres de todos os resíduos e sujeiras provenientes da construção, podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam piso e outros materiais de acabamento. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades.

9. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

9.1. NÃO SERÃO FORNECIDOS PELA INCORPORADORA:

Todas as peças de decoração constantes nos instrumentos promocionais e apartamento decorado, tais como:

Espelhos

Armários Embutidos

Gabinetes de pias de banheiro e cozinha

Luminárias

Porta de box

Papéis de parede, pedras decorativas ou pinturas com cores especiais nas paredes

Molduras de madeira arrematando as paredes

Móveis de espécie alguma

Carpetes

Pisos e rodapés na sala e dormitórios

Equipamentos de cozinha e gourmet (geladeira, fogão, lava-louças, microondas, etc)
Medidor e/ou Aquecedor de/a gás individualizado

OU QUALQUER OUTRO ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO
CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL.

- 9.2** Os pontos de eletricidade (luzes e tomadas) em exposição no apartamento decorado, não corresponderão necessariamente à quantidade e posição que serão definidos pelo projeto executivo.
- 9.3** Não serão permitidas visitas por parte dos senhores condôminos à obra, a não ser nos casos excepcionais, com autorização escrita da Construtora e com hora marcada, com, pelo menos dois dias de antecedência, sempre na presença do engenheiro da obra. Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante os 60 (sessenta) dias anteriores à data da entrega da obra, pois os serviços de acabamentos finais, pintura e limpeza ficam prejudicados com a presença de estranhos à sua execução.
- 9.4.** As responsabilidades da Construtora/ Incorporadora quanto às especificações, serviços e materiais, são complementadas pelos documentos dos fornecedores.
- 9.5.** Os acabamentos deste memorial prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como memorial de incorporação ou de prefeitura.
- 9.6. Paredes, Rodapés e Tetos:** Devido ao processo construtivo, pequenas ondulações no gesso são normais; a pintura será aplicada diretamente sobre o gesso, somente com retoque de massa PVA.
- 9.7.** Fica reservado o direito à Incorporadora de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:
- Encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços;
 - Houver possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas;
 - Precisar atender exigências dos Poderes Públicos ou concessionárias de Serviços Públicos.
- Caso fortuito ou força maior.
- 9.8.** A Construtora e Incorporadora se reserva o direito de utilizar materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final em aspectos de funcionalidade e resistência, ou quando alguns dos materiais aqui indicados deixarem de ser fabricados. Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade no mercado de materiais de construção civil.
- 9.9.** Eventualmente, por motivos técnicos e/ou processos construtivos, poderão ocorrer pequenas modificações nas dimensões de cômodos e layout interno das unidades autônomas.
- 9.10.** As ilustrações do folheto de venda bem como os materiais utilizados na unidade modelo (revestimentos de pisos e paredes, bancadas, louças, metais, luminárias,

pintura, molduras de gesso, móveis, objetos, etc.) são meramente ilustrativos e não fazem parte do presente contrato. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos do folheto de venda, bem como sobre os materiais utilizados na unidade modelo e/ou stand de vendas, o acabamento previsto neste memorial descritivo que rubricado pelas partes faz parte integrante do contrato.

- 9.11.** Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Construtora/Incorporadora.
- 9.12.** Pisos, revestimentos e tampos de pedra natural estão sujeitos a variações de cor, tonalidade e veios, características dos materiais provenientes da natureza.
- 9.13.** As condições de Garantia e Uso e Manutenção do Imóvel são as constantes no "Manual do Proprietário" publicado pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) em conjunto com o Secovi (Sindicato de Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo).
- 9.14.** Os registros de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no apartamento modelo.
- 9.15.** As instalações hidráulicas deste empreendimento prevêm ralos ou caixas sifonadas apenas nos boxes dos chuveiros do banheiro social, das suítes, na área de serviço e no terraço. As cozinhas, o banheiro social e as suítes (exceto nos boxes) não serão providos deste tipo de acessório.
- 9.16.** Imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento a postulados legais.
- As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas, conforme este memorial descritivo.
- 9.17.** Os pontos, enchimentos e quadros elétricos, bem como os registros e enchimentos hidráulicos, poderão sofrer alterações de quantidade, dimensão e locação, em relação ao apresentado no apartamento modelo em função dos projetos executivos específicos.
- 9.18.** Não será permitida modificações ou alterações nas unidades autônomas, exceto aquelas que já constam nos projetos opcionais assinados pelo comprador, sem prévia notificação.
- 9.19.** Serão normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos e rodapés, devido ao processo construtivo.
- 9.20.** Os pisos da cozinha e banho (exceto Box) são nivelados, sendo normais pequenas irregularidades devido ao processo construtivo.

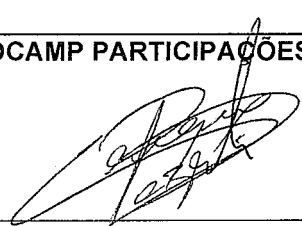


- 9.21. O nível de piso da cozinha e banheiros poderá ser superior ao da sala e quartos.
- 9.22. Por se tratar de piso em concreto, pequenos desníveis poderão ocorrer, sendo necessária, em alguns casos, uma regularização da superfície por conta do cliente, dependendo do acabamento a ser aplicado.

Unidades: 911

São Paulo, 18 de fevereiro de 2.020.

PROCAMP PARTICIPAÇÕES LTDA.



CAIQUE BOZANTHI BARBOZA

