

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

QUADRO - RESUMO

01. DAS PARTES: -

1.1. 'VENDEDOR(A) ou OUTORGANTE: GRAZIA PALUMBO CALI, italiana, do lar, separada, portadora do passaporte italiano nº 257038-S, inscrita no CPF/MF sob nº 001.100.908-02, residente e domiciliada na cidade de Catania, Itália, Corso Itália, nº 45, e com endereço também nesta cidade de São Paulo, Capital, na rua Alves Guimarães, nº 462, 11º andar, representada por seu(s) procurador(es) infra-assinado(s), conforme instrumento de procuração anexo;

1.2. COMPRADOR(A)(ES)(AS) ou OUTORGADO(A)(OS): OLIVIO DELLA VITTORIA, de nacionalidade brasileira, nascido em 06/06/1957, separado judicialmente, portador da cédula de identidade RG nº 9.530.007 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 808.196.998-53, residente e domiciliado na Avenida Barão de Monte Mor, 618, apto. 53, Real Parque, São Paulo – SP, CEP 05687-010, Telefone: (0**11) 3755-0453.

02. DO IMÓVEL (Descrição):- Unidade condominial autônoma designada como apartamento n.º 53, localizada no 5º pavimento, do Bloco 08, EDIFÍCIO SALERNO, do Condomínio "VILLA AMALFI", em construção na Rua 16, sem número, no Bairro do Morumbi, Capital, São Paulo, possuindo a área privativa de 146,0665 m2, área comum de 226,1609 m2 e a área total de 372,2274 m2, com a respectiva fração ideal de 0,202363% no terreno e áreas comuns, ao qual caberá o direito de uso de 03 (três) vagas de garagem coletiva.

03. DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. PREÇO GLOBAL: - R\$ 336.108,39 (trezentos e trinta e seis mil, cento e oito reais e trinta e nove centavos) sem juros e R\$ 533.385,26 (quinhentos e trinta e três mil, trezentos e oitenta e cinco reais e vinte e seis centavos) com juros.

3.2. PREÇO DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO: - R\$ 100.832,52 (cem mil, oitocentos e trinta e dois reais e cinquenta e dois centavos).

3.3. PREÇO DAS ACESSÕES: - R\$ 235.275,87 (duzentos e trinta e cinco mil, duzentos e setenta e cinco reais e oitenta e sete centavos).

3.4. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO GLOBAL:-

(a) R\$ 4.375,00 (quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais) pagos neste ato a título de sinal e princípio de pagamento, através do cheque n.º 500 006, banco n.º 409 - UNIBANCO, agência n.º 0200 - FRIA LIMA

(b) R\$ 4.375,00 (quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais) através de 01 (uma) única parcela, que já acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano a partir de 01/02/2005, resultou no valor de R\$ 4.458,42 (quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e dois centavos), com vencimento em 01/03/2005;

(c) R\$ 4.375,00 (quatro mil, trezentos e setenta e cinco reais) através de 01 (uma) única parcela, que já acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano a partir de 01/02/2005, resultou no valor de R\$ 4.500,73 (quatro mil e quinhentos reais e setenta e três centavos), com vencimento em 01/04/2005;

(d) R\$ 7.983,39 (sete mil, novecentos e oitenta e três reais e trinta e nove centavos) através de 01 (uma) única parcela, que já acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano a partir de 01/02/2005, resultou no valor de R\$ 8.290,74 (oito mil, duzentos e noventa reais e setenta e quatro centavos), com vencimento em 01/05/2005;

(e) R\$ 3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais) através de 01 (uma) única parcela, que já acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano a partir de 01/02/2005, resultou no valor de R\$ 3.302,31 (três mil, trezentos e dois reais e trinta e um centavos), com vencimento em 01.06.2005;

(f) R\$ 3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais) através de 01 (uma) única parcela, que já acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano a partir de 01/02/2005, resultou no valor de R\$ 3.333,65 (três mil, trezentos e trinta e três reais e sessenta e cinco centavos), com vencimento em 01/07/2005;

(g) R\$ 3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais) através de 01 (uma) única parcela, que já acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano a partir de 01/02/2005, resultou no valor de R\$ 3.365,28 (três mil, trezentos e sessenta e cinco reais e vinte e oito centavos), com vencimento em 01/08/2005;

(h) R\$ 3.150,00 (três mil, cento e cinquenta reais) através de 01 (uma) única parcela, que já acrescida de juros de 12% (doze por cento) ao ano a partir de 01/02/2005, resultou no valor de R\$ 3.397,21 (três mil, trezentos e noventa e sete reais e vinte e um centavos), com vencimento em 01/09/2005;

(i) R\$ 302.400,00 (trezentos e dois mil e quatrocentos reais) através de 96 (noventa e seis) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 5.191,27 (cinco mil, cento e noventa e um reais e vinte e sete centavos) cada uma, já acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema da Tabela Price, a partir de 01/02/2005, vencendo-se a primeira em 01/10/2005 e as demais em igual dia dos meses subsequentes;

OBSERVAÇÕES:

DO SALDO DO PREÇO: O(s) Outorgado (s) concorda(m) desde já, com aplicação, ao presente contrato, do regime jurídico da alienação fiduciária, instituído pela Lei nº 9.514, de 20.11.97, comprometendo-se a subscrever os documentos e alterações necessárias para a formalização da escritura pública definitiva de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária do objeto do presente contrato, a favor do(a) Outorgante, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias a contar da efetiva liquidação da parcela mencionada no item 3.4 alínea "d" do Quadro Resumo, como garantia do saldo do preço.

ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS: - Todas as parcelas vincendas do saldo devedor, serão pagas em moeda corrente nacional, reajustadas mensalmente com fulcro na Medida Provisória nº 2.223, de 04/09/2001, combinada com a Emenda Constitucional nº 32, de 11/09/2001, desde o mês de assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) na Revista Conjuntura Econômica, calculado "pro-rata-die", bem como será acrescido de juros de 12% (Doze Por Cento) ao ano, calculados por meio do Sistema Francês, denominado de "Tabela Price".

IMISSÃO NA POSSE: -O(A)(S) OUTORGADO(A)(S) será(ão) imitado(s) na posse do imóvel após quitação do valor mencionado no item "3.4 letra d", desde que esteja(m) absolutamente em dia com as obrigações assumidas no presente instrumento, respeitado o disposto na cláusula treze do contrato.

INADIMPLEMENTO - ENCARGOS: Multa de 2% sobre o valor do débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, ambos calculados sobre o valor do débito corrigido monetariamente, na forma prevista neste contrato.
CONSEQUÊNCIAS: imediata incidência de correção monetária, constituição em mora do(a)s OUTORGADO(A)(S) e rescisão do contrato ou vencimento antecipado da dívida.

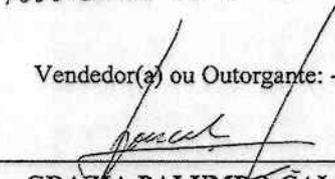
PROVIDÊNCIAS ALTERNATIVAS APÓS A CONSTITUIÇÃO EM MORA A CRITÉRIO DO(A) OUTORGANTE: - Propositura de ação de rescisão do instrumento com a perda da parte do preço pago, de acordo com o que prescreve a cláusula oitava, parágrafo quinto, alínea "a". Execução do saldo devedor, vencido e vincendo, previsto na cláusula quatorze, parágrafo quinto, alínea "b".

FORO ELEITO: Central da Comarca desta Capital.

O presente Quadro Resumo integra de forma essencial e para todos os fins de direito o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças, assinado pelas partes, Quadro Resumo este que constitui o preâmbulo do aludido Instrumento de Promessa.

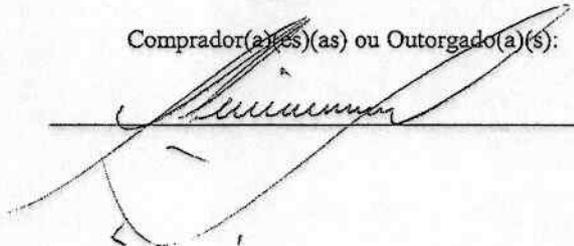
São Paulo, 01 DE FEVEREIRO DE 2005.

Vendedor(a) ou Outorgante: -



GRAZIA PALUMBO CALI
FERNANDO DA CUNHA LONCALVES IR.
OAB/SP n.º 5865
CPF/MF n.º 889.424.828-68
INSS n.º 117.287.737-22

Comprador(a)(s)(as) ou Outorgado(a)(s):



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças, e pelo Quadro Resumo apresentado nas folhas anteriores, que fica fazendo parte integrante deste para todos os efeitos de direito, as partes nomeadas e qualificadas no item 01 e seus sub-itens do referido Quadro Resumo, têm entre si, justas, contratadas e avençadas, as seguintes cláusulas e condições:-

I - DO TERRENO E DE SUA TITULAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA

A OUTORGANTE é senhora e legítima possuidora, da unidade objeto deste cuja a aquisição ocorreu através da escritura pública de transação, dação em pagamento e outros pactos, lavrada em 11 (onze) de dezembro de 2003, a qual está em fase de registro perante o 15o. Cartório de Registro de Imóveis desta Capital

CLÁUSULA SEGUNDA

Sobre a propriedade do imóvel não pesam ônus, quer de natureza pessoal, judicial ou extrajudicial, estando quite com os impostos e taxas regularmente lançados.

II - DO PREÇO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO

CLÁUSULA TERCEIRA

O preço certo e ajustado para a presente Venda e Compra e Outras Avenças corresponde ao valor global da venda, ora ajustada, constante do sub-item 3.1 do Quadro Resumo, valor este sujeito a juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados na forma da "Tabela Price", e à atualização monetária conforme adiante pactuado.

Parágrafo Primeiro

O preço global citado no item 3.1 do Quadro Resumo foi originariamente estabelecido para pagamento à vista no dia 02 do mês da assinatura deste contrato. Em face, entretanto, da manifestação do interesse do(a)s OUTORGADO(A)(S) de pagá-lo a prazo, o(a) OUTORGANTE concorda com essa modalidade de pagamento, desde que seja mantido, até o pagamento integral do preço, o equilíbrio do presente negócio jurídico. Concorda(m), assim, o(a)s OUTORGADO(A)(S) ser imprescindível, erigindo-se em condição da modalidade de pagamento a prazo do preço, a sua atualização monetária e a das prestações em que ele se divide, a contar da presente data, de sorte a se preservar a base econômica e financeira deste contrato.

Parágrafo Segundo

Tão essencial é a plena observância do equilíbrio da relação contratual, e, pois, das regras de atualização monetária, tal como pactuadas, que a sua quebra importará, automaticamente e de pleno direito, na imediata novação da modalidade de pagamento do preço a prazo, substituindo-se-á pela de pagamento à vista do saldo devedor.

A quebra do equilíbrio contratual, acima referida, será havida como caracterizada na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses:

- a) proibição ou restrição de uso dos índices de atualização monetária eleitos neste contrato;
- b) congelamento ou tabelamento de preços e/ou de obrigações pecuniárias assumidas em contratos de venda de bens imóveis;
- c) proibição ou restrição legal da atualização monetária dos valores das obrigações de pagamento ajustadas em contratos imobiliários;
- d) verificação da hipótese prevista na cláusula quatorze;
- e) outras ocorrências, ainda que temporárias, que desestabilizem as regras de atualização monetária plena, previstas neste contrato.

Parágrafo Terceiro

Operada, de pleno direito, a novação da modalidade de pagamento, o(a) **OUTORGANTE** notificará o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, judicial ou extrajudicialmente, para que compareça(m) no local que for indicado, nesta Cidade, no prazo de 5 (cinco) dias, para efetuar(em) o pagamento à vista do saldo devedor apurado, ou então, caso assim venham a acordar os contratantes, para que seja ajustada nova forma de liquidação daquele saldo, com eleição de índice e critério de sua aplicação, objetivando-se a preservação do atual equilíbrio das prestações contratuais.

O não atendimento do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** à notificação, ou o não pagamento do saldo do preço no prazo assinalado, sujeitará(ão) o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** às penalidades previstas na cláusula quatorze, além da atualização monetária do mesmo saldo, de acordo com a inflação ocorrida a partir do evento que determinar a substituição da forma de pagamento a prazo.

CLÁUSULA QUARTA

As parcelas do preço serão pagas estritamente em seus vencimentos, por via bancária, ou por outra forma que vier a estabelecer o(a) **OUTORGANTE**.

Parágrafo Primeiro

Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos no presente instrumento, nem justifica o atraso em sua liquidação.

Parágrafo Segundo

O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** fica(m) permanentemente obrigado(a)(s) a comprovar ao(à) **OUTORGANTE**, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do aviso que lhe(s) for dirigido nesse sentido, a correta efetivação de qualquer pagamento.

Parágrafo Terceiro

Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** e a sistemática de cálculos dos mesmos, estabelecida no presente compromisso, deverá ser imediatamente paga pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados do aviso que o(a) **OUTORGANTE** lhe(s) dirigir nesse sentido.

Parágrafo Quarto

Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso for efetuado pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** através de cheque, a dívida só se considerará quitada após a compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, considerando-se como atraso o período verificado entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o(a)(s)

OUTORGADO(A)(S) ao pagamento das penalidades e atualização monetária, previstas no presente compromisso.

CLÁUSULA QUINTA

Fica assegurado ao(à)(s) **OUTORGADO(A)(S)** a faculdade de pagar, antecipadamente, o saldo do preço global, total ou parcialmente, mediante a redução proporcional dos juros, devendo o pagamento da antecipação, atualizada monetariamente na forma deste contrato, se efetivar no dia do aniversário das prestações, observadas, sempre, as normas sobre atualização monetária, adiante pactuadas e, também, as seguintes disposições:

- a) a antecipação, se parcial, será feita sempre sobre a(s) última(s) prestação(ões) vincenda(s);
- b) a antecipação, se parcial, deverá compreender prestação(ões) inteira(s), salvo acordo entre os contratantes.

Parágrafo Primeiro

Assim, mesmo no caso de liquidação total antecipada das obrigações de pagamento a cargo do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, o preço somente será considerado pago, em sua integralidade, após a satisfação do que for devido, se o for, em decorrência da correção monetária adiante convencionada, relativamente às parcelas eventualmente não atualizadas.

Parágrafo Segundo

A amortização, total ou parcial, só poderá ser realizada estando o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** absolutamente em dia com os compromissos ora assumidos, principalmente, embora não exclusivamente, os relacionados com os pagamentos e/ou parcelas do preço de venda e dos reembolsos dos prêmios de seguro, se for o caso, dos tributos e das tarifas devidas ao(à) **OUTORGANTE**, na forma deste compromisso.

III - DAS ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS

CLÁUSULA SEXTA

O preço global e cada uma das parcelas vincendas do saldo devedor terá seu poder de compra atualizado monetariamente, mensalmente com fulcro na Medida Provisória nº 2.223, de 04/09/2001, combinada com a Emenda Constitucional nº 32, de 11/09/2001, desde o mês de assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) na Revista Conjuntura Econômica, calculado "pro-rata-die"

Parágrafo Primeiro

Considerando que a divulgação pela Fundação Getúlio Vargas do índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), é feita em aproximadamente 60 (sessenta) dias, relativamente ao mês apurado, o valor de cada prestação será calculado pela variação ocorrida entre o índice dos dois meses anteriores à assinatura deste instrumento, conforme descrito no Quadro Resumo, e o índice dos dois meses que antecederem a data do efetivo pagamento.

Parágrafo Segundo

Na hipótese de não ter sido divulgado o índice previsto nesta cláusula até a data das atualizações monetárias referidas neste compromisso, será adotado índice estimativo, apurando-se, após a publicação do índice oficial, o valor efetivamente devido pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, procedendo-se à cobrança, devolução ou futura compensação da diferença existente, sempre atualizada monetariamente, na forma estabelecida neste contrato.

Parágrafo Quarto

Na hipótese da ocorrência de modificação da legislação vigente, permitindo-se ao(à) **OUTORGANTE** atualizar monetariamente o preço, ora pactuado, mediante a aplicação de coeficientes idênticos aos utilizados para a atualização dos saldos dos depósitos de poupança livre-pessoa física, concorda(m) o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** com a aplicação do referido índice ao presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

Na hipótese de ocorrência, de forma temporária ou definitiva, de vedação, extinção e/ou suspensão do índice que atualiza monetariamente o preço e as parcelas do saldo devedor, será adotado, como índice substitutivo, o que subsistir dos dois e, na falta de ambos, na seguinte ordem, o Índice Geral de Preços - disponibilidade interna (IGP-DI). Caso prevaleça o índice substitutivo, o mesmo será aplicado de acordo com o estipulado na cláusula nona, parágrafo primeiro.

IV - DO INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA OITAVA

A impontualidade do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste contrato, ou de quaisquer encargos, tributos, contribuições ou reembolso de seguro, etc., se houver, importará na imediata incidência de: juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês; multa de 2% (dois por cento) do valor da dívida vencida, ambos incidentes sobre o valor das parcelas e encargos supracitados, atualizados monetariamente, na forma ora prevista.

Parágrafo Primeiro

O pagamento pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, após a data do vencimento, de qualquer uma das parcelas referidas neste compromisso, ou de quaisquer encargos, tributos, contribuições ou reembolso de seguro, implicará, além dos encargos previstos no "caput" desta cláusula, na aplicação, no ato do pagamento em atraso, da correção monetária incidente sobre os valores vencidos, a ser calculada considerando-se como termo inicial a data da última correção monetária aplicada.

Parágrafo Segundo

Caso o pagamento com atraso ocorra entre o dia primeiro do mês e o dia de aniversário (vencimento) das parcelas, o mesmo será calculado pela variação mensal do índice de correção monetária.

Parágrafo Terceiro

Se o pagamento com atraso for efetuado entre o dia imediatamente posterior ao aniversário (vencimento) das parcelas e o último dia do mês do efetivo pagamento, além da indexação prevista no parágrafo anterior, incidirá, ainda, a correção "pro rata die" da variação do índice contratual competente, do mês imediatamente anterior ao do efetivo pagamento, tendo em vista a manutenção do equilíbrio econômico e financeiro deste contrato, evitando-se o enriquecimento sem causa do inadimplente em face do seu credor.

Parágrafo Quarto

A tolerância do(a) **OUTORGANTE** no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste compromisso, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que a mora ou o inadimplemento do(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** acarretaria, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados à

conta de mera liberalidade, podendo, assim, o(a) **OUTORGANTE**, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a interpelação ou ação que lhe competir.

Parágrafo Quinto

Deixando o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer uma das prestações referidas neste instrumento, promoverá o(a) **OUTORGANTE** a sua prévia interpelação, na forma prevista no Decreto-lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, para que o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** venha(m) purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas, encargos, tributos, tarifas, contribuições ou reembolso de seguros, etc., vencidas, acrescidas de juros, multa, custas e honorários advocatícios, fixados a base de 20% (vinte por cento), se houver interveniência de advogado, tudo atualizado monetariamente, na forma ora prevista, ficando bem claro que o não atendimento do(a)s **OUTORGADO(A)(S)** à medida premonitória determinará, de pleno direito e a juízo exclusivo do(a) **OUTORGANTE**:-

(a) a propositura de ação judicial de rescisão da presente promessa, com a perda parcial pelo(a)s **OUTORGADO(A)(S)**, em favor do(a) **OUTORGANTE**, a título de multa, ressarcimento por prejuízos e perdas e danos pré-fixados em decorrência de retratação ilegítima, de parte dos valores pagos por conta do preço, que reverterão em favor do(a) **OUTORGANTE** em consequência da rescisão desta promessa, a que não terá o(a) mesmo(a) dado causa, revertendo ainda em favor do(a) **OUTORGANTE** a posse do imóvel, com todas as suas acessões e benfeitorias, sem que possa(m) o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** invocar direito de retenção a qualquer título ou pretexto, bem como pleitear qualquer indenização relativa às benfeitorias e acessões supramencionadas, seja qual for o valor atribuído ou atribuível às mesmas; ou

(b) a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, caso em que o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** pagará(ão) o débito atualizado monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos encargos estipulados nesta cláusula, das custas judiciais e dos honorários de advogado do(a) **OUTORGANTE**, fixados à base de 20% (vinte por cento), dívida esta que o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** reconhece(m) como líquida e certa;

c) a promoção do leilão dos direitos decorrentes deste instrumento, o qual será realizado dentro do prazo anunciado em jornal de grande circulação desta Capital, por 02 (duas) vezes e com antecedência mínima de 10 (dez) dias da realização das praças que, dar-se-ão, a segunda uma hora após ter sido realizada a primeira, se necessário, tudo conforme dispõe o parágrafo segundo, do artigo 63, da Lei nº 4.591 de 16/12/64, que as partes consideram, para todos os efeitos deste instrumento como se aqui estivesse integralmente transcrito e do qual o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** declara(m) ter sido cientificado(a)s e ter conhecimento, ficando reservado à(ao) **OUTORGANTE** o direito de preferência, de acordo com o parágrafo terceiro, do artigo 63, da Lei nº 4.571/91.

No caso de aplicação do disposto na alínea "c" acima, o(a) **OUTORGANTE** poderá, nos termos dos incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864/65, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste instrumento, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos parágrafos 1º a 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591/64.

Parágrafo Sexto

Se o(a) **OUTORGANTE** optar pela rescisão do contrato, e na hipótese de vir a ser entendido em Juízo ser legalmente descabida a perda total dos valores pagos, o(a)s **OUTORGADO(A)(S)** receberá(ão), em devolução, parte do valor até então pago ao(à) **OUTORGANTE** por conta do preço, atualizado monetariamente na forma, prazo e condições previstos na cláusula dez deste contrato, excluídos os juros de 1% (um por cento) ao mês a título de remuneração do capital, com observância da seguinte proporcionalidade:

- a) havendo o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** pago ao(à) **OUTORGANTE** até 10% do total do preço de venda, receberá(ão), em devolução, 30% (trinta por cento) do valor pago, excluídos os juros supracitados;
- b) havendo o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** de 10,01% (dez inteiros e um centésimo por cento) a 30% (trinta por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 40% (quarenta por cento) do valor pago, excluídos os juros supracitados;
- c) havendo o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** pago ao(à) **OUTORGANTE** de 30,01% (trinta inteiros e um centésimo por cento) a 50% (cinquenta por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 45% (quarenta e cinco por cento) do valor pago, excluídos os juros supracitados;
- d) e havendo o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** pago mais de 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do total do preço de venda receberá(ão), em devolução, 50% (cinquenta por cento) do valor pago, excluídos os juros supracitados.

A parte restante das quantias pagas pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** será perdida em favor do(a) **OUTORGANTE** a título de multa estabelecida em caráter penal, ressarcimento de prejuízos e/ou perdas e danos, ficando vedada a redução da perda ora pactuada. O preço de venda será atualizado monetariamente, na data da devolução, efetuando-se esta última de forma parcelada, nos mesmos prazos dos pagamentos feitos pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** ao(à) **OUTORGANTE**, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da efetivação da rescisão, ou, se for o caso, 30 (trinta) dias após a data da efetiva reintegração do(a) **OUTORGANTE** na posse do imóvel.

Parágrafo Sétimo

Fica assegurado ao(à) **OUTORGANTE** a prerrogativa de, alternativamente, cobrar os efetivos prejuízos e perdas e danos gerados pelas rescisão contratual, que serão apurados especificamente, ao invés da multa e indenizações já prefixadas.

Parágrafo Oitavo

O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, caso o(a) **OUTORGANTE** opte pela execução judicial da dívida prevista na alínea "b", do parágrafo quinto supra, indica desde já, à penhora, o direito e ação referentes ao imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA NONA

Tendo em vista que a sentença, transitada em julgado, que reconhecer a resolução contratual tem caráter declaratório e, conseqüentemente, seus efeitos retroagem à data do término do prazo da medida premonitória imposta pelo Decreto-lei nº 745, de 7.8.69, a retenção do imóvel pelo(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, no período entre a data do término do prazo da notificação e a data da efetiva reintegração do(a) **OUTORGANTE** na posse do imóvel, configurará ocupação indevida e sujeita-lo-á(ão) ao pagamento, a título de aluguel pela utilização ilegal, do valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço do imóvel corrigido monetariamente, ficando, desde já, autorizado(a) o(a) **OUTORGANTE**, se for o caso, a compensar esta quantia com o valor eventualmente devido ao(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** em decorrência do pactuado no parágrafo sexto da cláusula anterior.

CLÁUSULA DEZ

Sem prejuízo do estipulado nas cláusulas quinta, parágrafos segundo e terceiro, e treze deste instrumento, toda a dívida vencer-se-á de pleno direito, podendo o(a) ora **OUTORGANTE** exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial:

(a) se o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** ceder(em) ou transferir(em) a terceiros os seus direitos e obrigações sobre o bem objeto do presente, sem prévio e expresse consentimento do(a) **OUTORGANTE** e das **INTERVENIENTES**;

- (b) se o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, também sem consentimento prévio e expresso do(a) **OUTORGANTE** e **INTERVENIENTES**, constituir(em) sobre o imóvel qualquer ônus real;
- (c) se contra o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir(em) as obrigações ora estabelecidas;
- (d) se o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** incidir(em) em insolvência;
- (e) se o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** ficar(em) inadimplente(s) com relação a qualquer cláusula ou condição ora estabelecida;
- (f) se o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** fizer(em) composição moratória com seu(s) credor(es), oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste compromisso.

Parágrafo Único

A ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nas alíneas "a", "b" e "f" do "caput" configurará fraude contra credor.

CLÁUSULA ONZE

No ato da entrega das chaves, e como condição para sua efetivação, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** assinará(ão) o "Termo de Vistoria" da unidade autônoma ora transacionada.

V - DA IMISSÃO NA POSSE

CLÁUSULA DOZE

O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** somente será(ão) imitido(a)(s) na posse do imóvel objeto deste compromisso após a quitação do valor mencionado no item 3.4 letra d, desde que esteja(m) absolutamente em dia com todas as parcelas, tributos e reembolsos a que se obriga(m) a pagar neste instrumento, inclusive as quantias necessárias à efetivação do registro do presente compromisso.

Parágrafo Único

Sem prejuízo do disposto no "caput" desta cláusula, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** assume(m), desde já, a responsabilidade pelo pagamento de tributos, tarifas, contribuições, seguros, respectivas quotas ordinárias e extraordinárias de condomínio, despesas com o registro do presente compromisso e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel que ora lhe(s) é prometido à venda, sendo certo que o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** deverá(ão) reembolsar as o(a) **OUTORGANTE**, no prazo de 05 (cinco) dias da expedição do aviso por escrito, as despesas que, eventualmente, forem por estas adiantadas, devidamente atualizadas, na forma deste contrato, sob pena de automática incidência das penalidades previstas na cláusula quinze, constituindo-se em dívida líquida e certa.

CLÁUSULA TREZE

Fica esclarecido que as despesas de condomínio, quer as ordinárias, quer as extraordinárias, serão rateadas entre todos os condôminos, servindo como fator de proporcionalidade o **COEFICIENTE DE RATEIO DE DESPESAS (CRD)**, correspondente a cada apartamento, determinado na Convenção de Condomínio.

Parágrafo Primeiro

As despesas condominiais referente a unidade autônoma ora transacionada, passam a correr de imediato por conta do(s) **OUTORGADO(S)**. Assim, se o presente instrumento for assinado antes do

dia 15 (quinze), que coincide com a data de vencimento das referidas quotas, o(s) OUTORGADO(S) pagará (ão) diretamente, ficando a Brascan de reembolsá-lo, "pro rata dies" o período do dia primeiro até a presente data deste instrumento. Entretanto, se o presente instrumento for assinado após o dia 15 (quinze) do corrente mês, a Brascan já terá liquidado a quota condominial, o qual o(s) OUTORGADO(S) deverá (ão) reembolsar a mesma pelos dias faltantes da data da assinatura deste instrumento até o final do mês.

VI - DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA

CLÁUSULA QUATORZE

O Outorgado concorda desde já que a escritura definitiva pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária será outorgada no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da liquidação efetiva da parcela mencionada no item 3.4, alínea d do Quadro Resumo, aos COMPRADORES ou a quem este indicar, sem incidência do ITBI de cessão, caso ocorrer antes da lavratura do instrumento público.

Parágrafo Primeiro

Correrão por conta exclusiva do(a)s OUTORGADO(A)(S) todas as despesas decorrentes desta Compra e Venda e Outras Avenças, e as necessárias à lavratura do instrumento definitivo de venda e compra, sejam de que natureza forem, tais como certidões dos distribuidores, quitações fiscais, imposto de transmissão, registro no Registro de Imóveis e qualquer outro tributo, encargo ou emolumento que venha a ser devido.

Parágrafo Segundo

O(a)s OUTORGADO(A)(S) deverá(ão) comparecer no dia, hora e local apazado pelo(a) OUTORGANTE, para receber(em) o instrumento de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, ficando perfeitamente convencionado que o Cartório de Notas será indicado pelo OUTORGANTE.

VII - DAS CONDIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA QUINZE

A presente Compra e Venda e Outras Avenças é celebrada em caráter irrevogável e irretirável, obrigatório para as partes contratantes, por si, seus(suas) herdeiros(as) e sucessores(as), salvo nas hipóteses de rescisão por culpa do(a)s OUTORGADO(A)(S), ora estabelecidas.

CLÁUSULA DEZESSEIS

Os prazos e obrigações contidos no presente compromisso se farão efetivos independentemente de interpeção judicial ou extrajudicial, assim operando entre os CONTRATANTES, seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA DEZESSETE

O(A)(S) OUTORGADO(A)(S) tem(êm) perfeito conhecimento de que o Edifício é de destinação exclusivamente residencial, não podendo nenhuma de suas unidades ser utilizadas para fins comerciais, industriais ou para a prestação de serviços de qualquer natureza.

CLÁUSULA DEZOITO

Com o objetivo de receber citações e notificações, interpelações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondências de qualquer espécie, o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** declara(m) ter como seu endereço, o já mencionado na sua qualificação, comprometendo-se a comunicar, por escrito, e mediante recibo na segunda via, qualquer alteração no mesmo.

CLÁUSULA DEZENOVE

O(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)** aceita(m) os termos do presente instrumento tal como se acha redigido, em todos os termos e condições, obrigando-se pelo pagamento do imposto de transmissão, no prazo e na forma da lei.

CLÁUSULA VINTE

O(a) **OUTORGANTE**, e o(a)(s) **OUTORGADO(A)(S)**, de comum acordo, elegem e especificam o Foro Central da Comarca desta Capital de S.Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para que nele venham a ser dirimidas as dúvidas ou questões eventualmente surgidas em decorrência deste compromisso.

E, por estarem justas, contratadas e avençadas, assinam as partes o presente compromisso em 03 (três) vias de igual teor, forma e data, para um só efeito jurídico, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 01 DE FEVEREIRO DE 2005.

OUTORGANTE:

ff. de Graziela Mombaldi
~~PERSONALIDADE JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO~~
CNPJ nº 580.424.825-08
INSS nº 117.267.787.22

OUTORGADO(A)(S):

[Handwritten signature]

Testemunhas:

1-

Nome:
RG nº:

Jarbas Flor de Silva
RG: 62.302.036-0
CPF: 200.504.308-00
Rua Estados Unidos, 1071

2-

Nome:
RG nº:

Luiz Roberto Garcia
RG: 37.904.844-1 SSP/SP
CPF: 253.198.868-00
Rua Estados Unidos 1071

ANEXO N°. 03