

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DESTA CIDADE E
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº **0027922-80.2017.8.26.0564**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA, avaliadora judicial, nomeada nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida por **CONDOMÍNIO SWISS PARK** contra **BERNARDETE APARECIDA BIANCHI POLIDO e DENIS POLIDO**, processo número **0027922-80.2017.8.26.0564**, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o seu **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, nos seguintes termos:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A finalidade de o presente laudo objetiva apurar o valor do mercado imobiliário do terreno sob nº 720, localizado no setor M, integrante do Condomínio Swiss Park, situado na avenida Omar Dalbert, nº 1, Bairro Demarchi, São Bernardo do Campo -SP.

II- VISTORIA DO IMÓVEL**1- DO LOCAL**

Em diligências no endereço da avenida Omar Dalbert, nº 1, São Bernardo do Campo, no dia e horário designados nos autos, acompanhada pelos seguranças do condomínio até o lote de terreno avaliando, foi procedida a constatação do imóvel que assim se descreve:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

“Um terreno sob o nº 720, localizada no setor M, integrante do Condomínio Swiss Park, situado na avenida Omar Dalbert, nº 1, bairro Demarchi, medindo 10,00 metros em curva, de frente para a via de circulação 12, interna do condomínio; e quem da via olha para o imóvel mede 30,00 metros, na lateral direita, onde confronta com a unidade 721; na lateral esquerda mede 30,00 metros, onde confronta com a unidade 719; e finalmente mede 19,28 metros, e curva, na linha dos fundos onde confronta com as unidades autônomas 698 e 699, encerrando a área de 439,20 metros quadrados”. Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob nº 44.116 no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

1.1) MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o referido imóvel é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- guias e sarjetas;
- pavimentação;
- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede telefônica;
- rede de energia elétrica;
- iluminação a vapor de mercúrio;
- transportes coletivos,
- coleta de lixo;
- escola pública, etc.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

1.2) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso predominante residencial.

A destinação residencial é caracterizada por residências térreas, assobradadas e edifícios de apartamentos.

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se farmácias, lojas, padarias, etc, localizados nas proximidades do imóvel.

2- DO IMÓVEL**2.1- DO CONDOMÍNIO**

O empreendimento onde está localizado o Condomínio Swiss Park, encontra-se erigido sobre um terreno voltado para a avenida Omar Daibert, nº 1, contendo 2 parquinhos, 2 quadras poliesportivas, campo society, 3 quadras de Tennis, 2 salões de festa, academia, 3 lagos, pista de corrida e párea verde. No item segurança, conta com serviço de portaria com interfone, câmeras, cancela e segurança 24 horas.

2.2- DA UNIDADE

O terreno avaliando está situado no setor M da via de circulação 12, interna do Condomínio Swiss Park, possuindo um declive de até 5% em relação ao nível da rua.

As fotografias a seguir ilustram os principais aspectos da localização do imóvel em estudo.

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA

AVALIADORA JUDICIAL

e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista da entrada do Condomínio Swiss Park



Vista do lote de terreno 720 do setor M

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Vista da via de circulação 12, setor M



Vista em sentido contrário da via de circulação interna

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

III- DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1- DA PESQUISA DO METRO QUADRADO

O método utilizado no presente laudo é o comparativo.

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados dentro do próprio condomínio Swiss Park, onde o terreno em estudo se encontra. Os elementos pesquisados foram:

1- ELEMENTO Nº 1: Terreno de 834,00 metros quadrados – valor R\$ 1.400.000,00 (fonte: Na Ponta da Chave – tel. 99380-0914 – Cod. TE1002):

área do ter= 834 ms ²	Terreno vazio	Top: aclave 10%
valor de oferta: R\$ 1.400.000,00	Fator Oferta: 0,90	
HOMOGENEIZAÇÃO:		
q1 = (VO x FO) : (AT x Fto)	q1= {(1.400.000,00 x0,90) : 834} x 0,95=	q1= R\$ 1.435,25

2- ELEMENTO Nº 2: Terreno de 420,00 metros quadrados – valor R\$ 700.000,00 (fonte: - Imobiliária Especialista Imóveis – tel. (11) 4335-5083 – cod. TE0211):

área do ter= 420 ms ²	Terreno vazio	Top: aclave 10%
valor de oferta: R\$ 1.100.000,00	Fator Oferta: 0,90	
HOMOGENEIZAÇÃO:		
q1 = (VO x FO) : (AT x Fto)	q1= {(700.000,00 x0,90) : 420} x 0,95=	q1= R\$ 1.425,00

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

6- ELEMENTO Nº 6: Terreno de 420,00 metros quadrados – valor R\$ 815.000,00 (fonte: Continental Imóveis – tel. (11) 4122-6399 – cod. TE0090):

área do ter= 420 ms²

Terreno vazio

Top: aclave 10%

valor de oferta: R\$ 815.000,00

Fator Oferta: 0,90

HOMOGENEIZAÇÃO:

q1 = (VO x FO): (AT x Fto)

q1= {(815.000,00 x 0,9) : 420} x 0,95=

q1= R\$ 1.659,09

1.2- DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

Para a homogeneização dos elementos consideraremos:

a) a dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte dos ofertantes;

b) das médias aritméticas encontradas desprezaremos os valores discrepantes, sendo estes considerados 30% inferiores e 30% superiores.

Assim, encontramos os seguintes valores individuais:

1- ELEMENTO Nº 1: R\$ 1.435,25/ms²2- ELEMENTO Nº 2: R\$ 1.425,00/m²3- ELEMENTO Nº 3: R\$ 1.520,00/m²4- ELEMENTO Nº 4: R\$ 1.996,74/m²5- ELEMENTO Nº 5: R\$ 1.414,82/m²6- ELEMENTO Nº 6: R\$ 1.659,09/m²

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

Para a média aritmética teremos:

$$\text{R\$ } 1.435,25 + \text{R\$ } 1.425,00 + \text{R\$ } 1.520,00 + \text{R\$ } 1.996,74 + \text{R\$ } 1.414,82 + \text{R\$ } 1.659,09 : 6 = \text{R\$ } 1.575,15$$

Valores discrepantes (+/- 30%)

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = \text{R\$ } 1.575,15 \times 0,70 = \text{R\$ } 1.102,60$$

$$\text{Limite superior (+30\%)} = \text{R\$ } 1.575,15 \times 1,30 = \text{R\$ } 2.047,69$$

Não havendo elementos discrepantes, teremos como média final saneada igual a:

$$V_u = \text{R\$ } 1.575,15/\text{m}^2$$

(hum mil, quinhentos e setenta e cinco reais e quinze centavos por metro quadrado)

1.3- VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

Resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$V_t = A_t \times V_u \times F_{top}$ temos a seguinte expressão:

$$V_t = A_u \times V_u \times F_{top}$$

onde:

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA**AVALIADORA JUDICIAL**e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71 V_t = valor total do terreno A_t = área do terreno em m² V_u = valor unitário do metro quadrado F_{top} = fator de topografia

substituindo temos:

$$V_t = 439,20 \times 1.575,15 \times 0,95 = R\$$$

657.215,58

$$V_t = R\$ 657.000,00$$

IV- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor do mercado imobiliário para o terreno sob nº sob nº 720, localizado no setor M, integrante do Condomínio Swiss Park, situado na avenida Omar Dalbert, nº 1, Bairro Demarchi, São Bernardo do Campo - SP, corresponde a:

$$VI = R\$ 657.000,00$$

(seiscentos e cinquenta e sete mil reais)**válido para julho de 2019**

ELOISA HELENA BUTOLO DUTRA
AVALIADORA JUDICIAL
e-mail: eloisa-pericias@uol.com.br - tel (011) 99103-66.71

V- ENCERRAMENTO

Encerro o presente laudo devidamente assinado e rubricado em onze (11) laudas digitadas apenas no anverso vindo as demais rubricadas e esta última datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 10 de julho de 2019.

Eloísa Helena Butolo Dutra
Avaliadora Judicial



CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIARIA

I - DAS PARTES:

a) - PROMITENTE VENDEDORA:

SWISS PARK INCORPORADORA S/C LTDA, empresa com sede no Município e Comarca de MARILIA - SP, na AVENIDA DAS ESMERALDAS, 1369, inscrita no C.G.C. do M.F. sob nº 00.905.472/0001-93, com seu Contrato Social devidamente registrado no Primeiro Cartório de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de MARILIA - SP, sob nº 649 no Livro A/04, representada neste ato, por seu sócio RICARDO ANVERSA, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. 13.788.394, cadastrado no CPF(MF) sob o nº. 053.452.888-01, residente e domiciliado no Município e Comarca de MARILIA - SP, na AV. SAMPAIO VIDAL, 191 A APTO 130, doravante denominado promitente vendedora.

b) - PROMISSARIO COMPRADOR:

BERNADETE APARECIDA BIANCHI POLIDO, Brasileira, Casada, Advogada, portador(a) da Cédula de Identidade RG. nº 15.112.643-4, cadastrado no CPF(MF) sob nº 054.138.888-64, no regime de comunhão de bens, parcial, após a Lei 6.515/77 com a(o) Sr(a). Denis Polido, Brasileiro, Advogado, portador(a) da Cédula de Identidade RG. nº 13.996.371-6, cadastrado no CPF(MF) sob nº 028.860.198-01, residente e domiciliado(a) a R. Tijuca, 184, Jd. Silvestre, na cidade de S. Bernardo do Campo - SP.

II - DO BEM:

A promitente vendedora é legítima possuidora de direitos de um terreno com área de 726.644,59 metros quadrados, havido pela vendedora através de Instrumento Particular passado em 22 de Novembro de 1.995 re-ratificado na mesma data e registrado em 09 de Fevereiro de 1.996 no registro nº 2 da matrícula sob o nº 41.135 (13/03/96) no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Bernardo do Campo.

III - DO EMPREENDIMENTO:

a) Nome:

Condomínio Swiss Park.

b) Localização:

Av. Nicola Demarchi, 575.



c) Projeto:

Aprovado pela Prefeitura Municipal de São Bernado do Campo conforme alvará nº 2502/so.411/95 de 20/12/95.

d) Incorporação:

Arquivada no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernado do Campo, com registro nº 3, na Matrícula nº 41.135 de 13 de março de 1996.

e) Area:

Total de uso comum: 314.826,25 metros quadrados.

Total de uso exclusivo: 411.818,34 metros quadrados distribuídos em 908 unidades autônomas para construção de residência unifamiliar.

Total do terreno: 726.644,59 metros quadrados.

IV - DO OBJETO CONTRATUAL UNIDADE AUTONOMA Nº 720:

A promitente vendedora promete vender de forma irrevogável e irrevogável ao promissário comprador que, igualmente, dela promete comprar a unidade imobiliária para entrega futura, como a seguir ajustado, localizada no empreendimento Condomínio Swiss Park, plenamente identificada na planta nº 2 do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Bernado do Campo conforme alvará retro referido, e a seguir descrita:

UNIDADE AUTONOMA 720 SETOR M, integrante do CONDOMINIO SWISS PARK, situado na Avenida Nicola Demarchi e Rua José D'Angelo, no Bairro Demarchi, no município, comarca e segunda circunscrição imobiliária de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, assim descrita e caracterizada: MEDE: 10,00m (Dez metros), em curva, de frente para a Via de Circulação 12, interna do condomínio; e quem da via olha para o imóvel mede: 30,00m (Trinta metros), na lateral direita, onde confronta com Unidade Autônoma 721; na lateral esquerda mede 30,00m (Trinta metros), onde confronta com Unidade Autônoma 719; e finalmente mede 19,28m (Dezenove metros e vinte e oito centímetros), em curva, na linha dos fundos, onde confronta com as Unidades Autônomas 698 e 699, encerrando uma área de 439,20m² (Quatrocentos e trinta e nove metros e vinte decímetros quadrados), que corresponde a 0,060% do terreno do empreendimento, correspondendo-lhe nas partes de uso comum a fração ideal de 0,046% que equivale a 335,76m² (Trezentos e trinta e cinco metros e setenta e seis decímetros quadrados) no terreno do empreendimento, totalizando 0,106% do condomínio, o que equivale em



área a 774,96m² (SETECENTOS E SETENTA E QUATRO METROS E NOVENTA E SEIS DECIMETROS QUADRADOS) no terreno do empreendimento.

A área de uso exclusivo retro referida se destinará a construção de residência unifamiliar pelo promissário comprador e por sua conta, e deverá obedecer todas as posturas e determinações constantes do memorial descritivo de incorporação e da convenção do condomínio, além das determinadas pelo órgão público competente da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo a qual deverá aprovar o projeto pretendido.

V - DO PREÇO:

a) O preço, mediante o qual, a promitente vendedora ajusta vender ao promissário comprador, o bem descrito no item IV deste contrato, é de R\$ 45.504,00 (QUARENTA E CINCO MIL E QUINHENTOS E QUATRO REAIS) a ser amortizado pelo promissário comprador em favor da promitente vendedora da seguinte forma:

Em 36 prestações mensais de R\$1.264,00 (Um mil, duzentos e sessenta e quatro reais), vencendo a 1ª em 25.05.97 e a última em 25.04.2000.

b) O promissário comprador, neste ato, emite em favor da promitente vendedora com cláusulas de ordem e pró-solvendo, notas promissórias representativas das prestações de amortização do preço supra referido por seus valores nesta data, obedecidos os vencimentos contratados e com referência no verso da correção pactuada.

VI - DA CORREÇÃO MONETARIA:

a) O saldo devedor será corrigido monetariamente, obedecendo as disposições da medida provisória nº 1.145 de 10/10/95, ratificada pela medida provisória 1.240 de 14/12/95 no seu artigo segundo, parágrafo quarto; ou seja, a correção será calculada com bases no índice eleito pelas partes conforme cláusula à seguir e os valores apurados pela aplicação do mesmo serão capitalizados mês a mês ao saldo devedor, e pagos pelo promissário comprador juntamente com as décima terceira, vigésima quinta e no término deste contrato, sempre com periodicidade de doze meses a contar desta data.

b) As partes envolvidas elegem neste ato o IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) como índice oficial de correção deste contrato.

c) As partes neste ato optam por calcular o valor relativo a



correção monetária pactuada com base no índice retro-referido mensalmente, devendo o mesmo ser pago cumulativamente com a prestação do preço.

d) Em caso de extinção, congelamento ou não publicação do índice de correção pactuado os reajustes serão feitos usando o índice que for legal em sua substituição para esse tipo de contrato, e que reflita efetiva e consistentemente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional por suas variações computadas desta data até seus respectivos vencimentos, substituídos preferencialmente por:

- INCC (Índice Nacional da Construção Civil);
- IPC-FGV (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Getúlio Vargas);
- IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas da Universidade de São Paulo);
- SINDUSCON (Índice Setorial da Construção Civil no Estado de São Paulo);

e) Na hipótese dos índices oficiais de correção serem extintos ou proibidos, o saldo devedor naquela ocasião deverá ser pago de uma única vez devidamente corrigido, ou renegociado entre as partes.

f) Com relação a correção monetária, pactuada, para cobrá-la, em seus vencimentos e montantes contratuais, a promitente vendedora poderá sacar contra o promissário comprador letras de câmbio, para pagamento e aceite na praça deste contrato.

g) Os pagamentos ora ajustados serão feitos na praça de São Bernardo do Campo - S.P., ou via cobrança bancária por instituição escolhida pela promitente vendedora.

VII - CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES:

a) A unidade imobiliária compromissada terá sua infra-estrutura totalmente construída e acabada pela promitente vendedora de acordo com os projetos e memoriais, caracterizando o presente negócio como venda de imóvel para entrega futura, sem que haja qualquer relação contratual de empreitada, prestação de serviço ou outras entre as partes.

b) A eficácia do presente contrato subordina-se ao pagamento integral do preço e da correção monetária.

c) São obrigações do promissário comprador, dentre outras constantes deste contrato:

- Pagar pontualmente as parcelas do preço e outros débitos que forem devidos a favor da promitente vendedora no local designado.
- Pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros



a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente a promitente vendedora quando esta for compelida a fazê-lo em seu nome.

d) Correrão por conta do promissário comprador todas as despesas e os encargos fiscais relativos a unidade compromissada devido a partir da data de assinatura deste contrato, tais como:

- As despesas de condomínio a partir da data, que o promissário comprador tenha recebido a posse precária da unidade.

- Os impostos, taxas e outros encargos, fiscais ou não, que já incidam na data do contrato, ou que venham a incidir na unidade compromissada ainda que lançados em nome da promitente vendedora e que deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a colocá-la a salvo de quaisquer cobranças ou ônus a eles relativos.

- Todas as despesas de atribuição e especificação do condomínio, escritura e transferência da unidade compromissada, tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartórios, impostos, taxas e outros.

- Quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos.

- As despesas com fornecimento e prestação de serviços públicos, inclusive ligações de água, esgoto, energia elétrica e outras análogas, bem como as indispensáveis para a instalação, funcionamento e regulamentação da residência.

e) Obedecer todas as determinações do memorial de incorporação e da convenção de condomínio.

f) A promitente vendedora, na forma representada, declara sob sua responsabilidade civil e criminal, que o imóvel de que trata o presente contrato, não pertence a seu Ativo Permanente, não estando portanto obrigada a apresentar a Certidão Negativa de Débito-CND do INSS, bem como da Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, tudo de conformidade com o Parecer normativo, aprovado pela Correg. Geral da Justiça do Estado, e publicado no DOE, em 07.10.93.

VIII - DA CONSTRUÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA E URBANIZAÇÃO:

a) As obras de infra-estrutura serão executadas obedecendo fielmente às plantas aprovadas, as especificações dos respectivos memoriais descritivos que integram o memorial de incorporação, inclusive com relação a demarcação das áreas de uso exclusivo. Podendo, se, por conveniência técnica claramente justificada, por determinação do poder público ou das empresas concessionárias de serviços públicos a promitente vendedora adaptar o projeto aprovado a essas realidades, sem que isso constitua direito indenizatório a qualquer das partes.



b) Serão toleradas diferenças de áreas não superiores a 5% (cinco por cento) da área avençada nas dimensões constantes do projeto aprovado conforme diz a lei sem que assista direito a indenização a qualquer das partes.

c) O promissário comprador não poderá interferir direta ou indiretamente no bom andamento das obras de infra-estrutura.

d) O promissário comprador só poderá visitar as ditas obras mediante solicitação prévia a promitente vendedora a qual cabe determinar dia e hora para tais visitas.

e) As áreas de uso comum serão entregues acabadas e prontas para uso tudo conforme projetos e memoriais.

f) A promitente vendedora poderá a seu critério sub-empregar no todo ou em partes as obras de infra-estrutura.

IX - PRAZO DA OBRA:

a) As obras de infra-estrutura terão prazo de 24 (vinte quatro) meses a contar desta data.

b) Será admitida uma dilatação do prazo previsto para conclusão das obras de infra-estrutura em caso de ocorrência de força maior ou caso fortuito, de acordo com o artigo 1058 do código civil entendendo-se como tal exemplificada, mas não exclusivamente: greves parciais, suspensão ou falta de transportes, falta de materiais na praça ou mão-de-obra especializada, chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes, eventual embargo da obra, não resultante de erro da promitente vendedora, demora na execução de serviços de empresas concessionárias de serviços públicos, demora nas autorizações legais por motivos que independam da vontade da promitente vendedora, reformas econômicas e outros atos governamentais que interfiram no setor, atraso no pagamento das prestações por mais de 30% (trinta por cento) dos demais promissários compradores.

X - DA POSSE PRECÁRIA:

a) A promitente vendedora concederá ao promissário comprador em caráter excepcional a posse precária do imóvel após a conclusão das obras de infra-estrutura antes da outorga da escritura definitiva desde que esteja ele em dia com suas obrigações. Tal posse será exercida em caráter precário e temporário sempre em nome da promitente vendedora.

b) A posse assim tolerada cessará de pleno direito em caso de



inadimplemento do promissário comprador ou de rescisão do contrato, qualquer que seja a sua causa, hipótese em que deverá restituir o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias após a sua notificação através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, sob pena de tornar-se em possuidor de má-fé e caracterizando esbulho possessório, sujeito a reintegração liminar, independentemente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar visando ao cumprimento ou execução deste contrato.

c) Até a efetiva devolução do imóvel, na hipótese do item anterior, será devida pelo promissário comprador em favor da promitente vendedora indenização pelo uso calculada "Pro-rata-die" a base de 0,2% sobre o valor da unidade compromissada. Não terá direito a indenização por eventuais benfeitorias feitas sem autorização da promitente vendedora, as quais ficam incorporadas a unidade imobiliária.

XI - DA TAXA DE EXPEDIENTE:

a) Devidamente em dia com as obrigações assumidas neste compromisso, o promissário comprador poderá ceder a terceiros os direitos daqui oriundos e a promitente vendedora anuirá gratuitamente.

b) Se nessa cessão for necessária a substituição de promissórias ou de outros documentos contratuais, a promitente vendedora cobrará a título de taxa de expediente, o valor equivalente a 1 (um) salário mínimo vigente.

c) Se a cessão for feita sem a substituição de promissórias ou outros documentos contratuais e, ainda, houver prestações a vencer, permanecerá o promissário comprador responsável pelos pagamentos junto a promitente vendedora.

XII - OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA:

A escritura definitiva será outorgada pela promitente vendedora em favor do promissário comprador desde que quitado o preço deste contrato e não tenha nenhum outro débito para com a promitente vendedora, existente de forma direta ou indireta, ou do valor correspondente a correção monetária apurada, pelo índice deste contrato.

XIII - RESCISAO:

a) Na falta de pagamento de quaisquer parcelas do preço ou de outro débito do promissário comprador ou do cumprimento de outra obrigação contratual, o contrato ficará rescindido de pleno direito. Após decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação por intermédio do



Cartório de Registro de Títulos e Documentos, considera-se rescindido o ajuste, podendo a promitente vendedora usar e dispor livremente da unidade imobiliária aqui compromissada, transferindo-a a terceiros conforme disposto no artigo 119, parágrafo único do código civil e decreto lei nº 745 de 07/08/1969.

b) Rescindido o contrato por inadimplemento ou culpa do promissário comprador, ficará a sua disposição o valor correspondente a 10% (dez por cento) das importâncias que já houver pago. Perderá o promissário comprador o saldo restante a título de pena convencional e ressarcimento dos custos incorridos pela promitente vendedora como corretagem, processamento do contrato, notificações, cobranças e outros.

c) O promissário comprador poderá evitar a rescisão desde que ao prazo da notificação pague o valor do seu débito com a promitente vendedora com os reajustes e encargos previstos.

d) Constitui ainda causas de rescisão do contrato, a cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste contrato, sem anuência expressa da outra parte, bem como, constituição de qualquer ônus sobre a unidade imobiliária compromissada ou os respectivos direitos sem anuência da outra parte, e ainda, insolvência de qualquer das partes.

e) O promissário comprador poderá ceder ou prometer a cessão os direitos e obrigações desde que obtido previamente e por escrito, anuência da promitente vendedora a que é assegurado sempre o direito de preferência.

XIV - AUTORIZAÇÃO A PROMITENTE VENDEDORA:

a) É facultada a incorporadora e promitente vendedora a colocação em caráter definitivo em local por ela escolhido, de marco, ou placa alusiva ao empreendimento e sua construção.

b) Até a venda da última unidade imobiliária a promitente vendedora ou empresa por ela contratada poderá manter no empreendimento plantão de vendas, cartazes, faixas, placas e luminosos destinados a respectiva comercialização.

c) Poderá a promitente vendedora em nome e por conta do condomínio contratar funcionários e vigias para a manutenção e conservação do empreendimento e outros serviços indispensáveis. Os custos respectivos serão prontamente ressarcidos pelo condomínio, tudo sempre corrigido monetariamente.

XV - DAS TOLERÂNCIAS:

Qualquer tolerância de uma das partes quanto a cobrança de multa,



acréscimo ou exigência no cumprimento de qualquer obrigação deste contrato, não implicará renúncia ao respectivo direito nem induzirá a novação, precedente ou alteração do contrato, sendo aqueles fatos levados a conta de simples liberalidades.

XVI - DA CONVENÇÃO E INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

a) O promissário comprador tem plena ciência dos termos da convenção do condomínio do empreendimento de que faz parte a unidade imobiliária compromissada e integrante do memorial de incorporação, aceitando-os inteiramente e obrigando-se a cumpri-la por si, seus herdeiros, sucessores e ocupantes da unidade, a qualquer título, inclusive quanto as normas de postura na época da construção da sua moradia, respeitando as faixas de áreas non aedificand nos fundos e laterais da unidade autônoma.

b) Sem prejuízo de seu direito de comparecer pessoalmente a assembléia geral de instalação do condomínio do empreendimento Condomínio Swiss Park, o promissário comprador constitui neste ato sua bastante procuradora a promitente vendedora para representá-lo naquele evento com poderes para votar em todas as matérias que forem levadas a apreciação a mesma assembléia, exceto transigir e firmar compromisso, autorizando o sub-estabelecimento, do mandato ora conferido.

XVII - DECLARAÇÃO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR:

O promissário comprador responsabiliza-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias a assinatura do contrato obrigando-se a comprová-las quando solicitado pela promitente vendedora.

- Inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária porventura a seu cargo.
- Inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais, de títulos de qualquer natureza ou quaisquer ações contra si ajuizadas.
- A veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço e cadastro fiscal, econômico e financeiro.

XVIII - COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES:

Para quaisquer efeitos e finalidades previstas nas cláusulas contratuais as comunicações, notificações e interpeleções de quaisquer das partes se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio sob registro ou ainda através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos ao endereço declarado neste contrato.

O promissário comprador comunicará por escrito a promitente



vendedora qualquer alteração no seu endereço declarado e constante no preâmbulo. Concordando desde já com a sua convocação, intimação, notificação ou citação através de edital se não fizer tal comunicação.

XIX - DO FORO DO CONTRATO:

Fica eleito o Foro da Comarca de São Bernardo do Campo - S.P., para todos os efeitos de direito, objetivando dirimir as dúvidas decorrentes deste contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, juntamente com duas testemunhas, em 04 (QUATRO) vias de igual forma e teor para um só fim e efeito.

S. Bernardo do Campo, 14 de JANEIRO de 1997

Vendedora

[Handwritten Signature]
 SWISS PARK INCORPORADORA S/C LTDA

Comprador (a)

[Handwritten Signature]
 BERNADETE APARECIDA BIANCHI POLIDO

Testemunhas

1. *[Handwritten Signature]*
 FABIANA BORGES DE CARVALHO

2. *[Handwritten Signature]*
 VALTER ROBERTO PATRÃO