23º OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ SALMAZO
Tabelião Substituto
Mat. 94.4096
Av. Nilo Peçanha, 26 - 2º Andar
Tel.: 2533-5353

ATO Nº 017
LIVRO Nº 9442
FOLHA Nº 162

ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUITADA, NA FORMA ABAIXO

S A I B A M quantos esta virem que no ano de dois mil e onze (2.011), aos 16 (dezesseis) dias do mês de dezembro, nesta cidade e Estado do Rio de Janeiro, onde a chamado vim na Rua São Cristovão nº 5 e perante mim, **VINICIUS CHRISTIANO NEVES MACHADO**, escrevente, CTPS nº **99116132-RJ**, compareceram partes entre si, justas e contratadas, de um lado como **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDOR – OUTORGADA PROMITENTE COMPRADORA** - PRS XVIII INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 11.958.515/0001-15,devidamente registrado na JUCERJA sob o número NIRE 33.2.0865394-2, com sede nesta cidade na Rua General Urquiza nº 132 – parte - Leblon – RJ, neste ato representada na forma de seu contrato social, por sua bastante procuradora PATRÍCIA CONDE CALDAS KOHN, brasileira, casada, economista, portadora da carteira de identidade de nº 12.444.585-9, expedida pelo DETRAN/RJ em 05/09/2005, inscrita no CPF sob o nº 915.458.037-49, residente e domiciliada nesta cidade, nos termos da procuração lavrada no 23º Ofício de Notas, Livro 9304, fls. 135 de 01º/04/2011, doravante simplesmente denominada **OUTORGANTE**; e de outro lado, como **OUTORGADO(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), PAULO DE ALMEIDA RAMOS JUNIOR,** brasileiro, divorciado, comerciante, portador da identidade nº 05.184.718-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03/03/2009, inscrito no CPF sob o nº 610.808.617-34, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Marques de Olinda, nº78, apto 304 (fundos), Botafogo, RJ, doravante simplesmente denominado(s) **OUTORGADO(S)** os presentes por mim identificados conforme documentos mencionados e ora arquivados, do que dou fé, bem como de que da presente será remetida nota ao competente distribuidor, no prazo da lei. Então pelos contratantes me foi dito:

QUADRO RESUMO

A – UNIDADE AUTÔNOMA

A fração ideal de terreno de 24,851 e áreas comuns, bem assim as acessões e benfeitorias a serem construídas que quando prontas e acabadas, com o "habite-se" devidamente averbado no registro imobiliário, constituirão a sala **nº 418**, com direito ao uso de uma vaga na garagem (área de estacionamento) de propriedade do condomínio, com uso obrigatório de manobrista, obedecido o que a respeito dispõe o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio do Edifício com predominância de uso comercial denominado "Alfa Corporate", a ser erigido no terreno onde existem os prédios (a serem demolidos) de números 5, antes 447 e 453, antes 421 e 423, e anteriormente 191 e 193 esquina da Rua Francisco Eugênio com numeração suplementar 268 A/B pela rua Francisco Eugenio, na Freguesia do Engenho Velho, e respectivo terreno medindo 37,00m de frente pela rua São Cristóvão, 82,00m a esquerda pela rua Francisco Eugênio, 37,00m nos fundos confrontando com o terreno da Rua Almirante Baltazar, 169, de propriedade da Indústria de Papel J. Costa e Ribeiro S/A ou sucessores, e 82,00m a direita confrontando com a Rua São Cristóvão nº 41, de propriedade de Aurélio Carvalho Mesquita ou sucessores, denominado simplesmente IMÓVEL, conforme descrição constante da matrícula 73.242-A do 11º Ofício do Registro de Imóveis, devidamente inscrito na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob os nºs 0.334.029-6 e 0104878-4, CL 06259-6, respectivamente, que tomará depois de concluído o nº 5 da Rua São Cristóvão, com numeração suplementar pela Rua Francisco Eugênio, 268. A edificação é constituída de uma torre em centro de terreno com área total construída de **26.839.88m2** distribuídos em: 2 pavimentos garagem em subsolo (1º e 2º subsolos); térreo/acesso/garagem com átrium, 01 unidade residencial e garagem; um pavimento de garagem elevada; 10 pavimentos de salas comerciais do 2º ao 11º pavimento, sendo 44 salas no 2º pavimento e 52 salas por pavimento nos 9 pavimentos do 3º ao 11º pavimento, totalizando 512 salas; pavimento de cobertura de uso comum e telhado/caixa d'agua. O empreendimento contém o total de 426 vagas de veículos, assim dispostas: 115 vagas de 2.50m x 5.00m cobertas no pavimento de 2º subsolo; 113 vagas de 2.50m x 5.00m cobertas no pavimento de 1º subsolo; 107 vagas de 2.50m x 5.00m no térreo/acesso/garagem, sendo 30 vagas parcialmente descobertas, 2 vagas descobertas e 75 vagas cobertas; 91 vagas no pavimento de garagem elevada, sendo 3 vagas de 2.50m x 5.00m parcialmente descobertas, 34 vagas de 2.50m x 5.00m descobertas, 52 vagas de 2.50m x 5.00m cobertas e 2 vagas de **2.50m x 6.00m** cobertas, com Memorial de Incorporação devidamente

prenotado sob o nº **534031** na matrícula 73.242-A do 11º Ofício do Registro de Imóveis. **Parágrafo Único – Direitos Assegurados – 1)** O proprietário de um conjunto de pelo menos 02 salas, poderá uni-las, e caso estejam situadas no final do corredor, poderá incorporar a circulação até o limite das suas salas frontais em direção ao hall de circulação vertical, desde que evidentemente não afete o acesso as demais unidades de outros condôminos, ao Hall dos elevadores ou aos locais onde estejam os equipamentos comuns, tudo obviamente nos mesmos pavimentos. Para providências asseguradas, o proprietário interessado não dependerá do consentimento dos demais condôminos ou do condomínio, sendo certo que as despesas decorrentes do exercício desses direitos correrão exclusivamente por conta do mesmo, não podendo as modificações que forem introduzidas afetar a solidez ou segurança do prédio, muito menos a absorção de partes comuns constituir unidade autônoma independente, ficando assim aderida a unidade a que se ligar. A absorção de partes comuns, não importará em alteração do fracionamento do terreno e demais partes comuns, muito menos na forma de rateio das despesas de condomínio ordinárias ou extraordinárias, direitos esses que constarão do Memorial de Incorporação, a ser arquivado no cartório do 11º Ofício do Registro de Imóveis. **2)** Os direitos assegurados somente poderão ser alterados por decisão unânime dos condôminos. **3)** Logo após o habite-se da edificação, o apartamento 101 situado no andar térreo será doado pela **OUTORGANTE**/Incorporadora ao Condomínio ou à Associação de Proprietários de salas comerciais do edifício ALFA CORPORATE que venha a ser criada.

B – PREÇO DA UNIDADE:

R$ 272.025,00.

C - PREÇO DA FRAÇÃO IDEAL:

R$ 108.810,00.

D – PREÇO DAS ACESSÕES:

R$ 163.215,00.

E – COMPRA E VENDA:

R$ 272.025,00, através do(s) cheque(s) do banco 104, agência 0588, de nº 900129, cuja quitação se dará após a compensação bancária. Caso o cheque seja devolvido por qualquer motivo, ficará sem efeito, e automaticamente nula, a presente Escritura, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo a **OUTORGANTE** livremente dispor da fração do imóvel e transacioná-la com terceiros, rescindindo, se necessário, esta Escritura, sendo, para tal fim, concedida procuração pelo(s) **OUTORGADO(S)**.

F – DA POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO

O(s) **OUTORGADO(S)** declara(m) desde já, que tem conhecimento que a **OUTORGANTE**, poderá contratar com agente financeiro, o financiamento com garantia hipotecária ou fiduciária e outras avenças, objetivando a produção e/ou a comercialização do empreendimento, desta forma hipotecando a totalidade do Empreendimento. Uma vez assinado o contrato de financiamento para produção do empreendimento e a consequente constituição da hipoteca ou alienação fiduciária sobre o terreno e suas acessões, fica a **OUTORGANTE** responsável em obter junto ao agente financiador o ofício de baixa do respectivo ônus, após a liquidação do saldo devedor do(s) **OUTORGADO(S)**, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da averbação do habite-se perante ao Cartório de Registro de Imóveis ou da quitação do preço, o que por último ocorrer.

G – CONSTRUTORA:

Obriga-se a Outorgante a construir através da CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA, empresa com sede nesta cidade na Rua General Urquiza, 132 – Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.940/0001-37, as acessões que constituirão a referida sala comercial, entregando-a aos Promitentes Compradores, pronto e acabado de acordo com as especificações constantes do Memorial da Incorporação.

H – 1º SÍNDICO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "ALFA CORPORATE" E DESPESAS COM O FUNDO DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS:

O(s) **OUTORGADO(S)**, desde já, concorda em caráter irrevogável que a CONCAL Construtora Conde Caldas Ltda., na pessoa de seu administrador, Dr. José Conde Caldas, já qualificado, seja o primeiro Síndico do condomínio pelo prazo de 6 (seis) meses a partir da Assembléia de Instalação do Condomínio, de forma a utilizar sua reconhecida experiência na fase inicial da vida condominial, a fim de implementar os itens constantes do "Fundo Especial

23º OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ SALMAZO
Tabelião Substituto
Mat. 04.4006
Av. Nilo Peçanha, 26 - 2º Andar
Tel.: 2533-8355

de Mobiliário e Equipamentos" consistente em decoração de portaria, programação visual do prédio, montagem e decoração do auditório, portaria, sistema de segurança, catracas, paisagismo, e outros equipamentos a serem custeados pelos condôminos das 512 (quinhentas) salas comerciais, utilizando-se o coeficiente de rateio estabelecido na Convenção de Condomínio; decorridos esses 6 (seis) meses, tomará posse como Síndico o Subsíndico eleito na Assembléia de Instalação do Condomínio, até se completar o tempo do seu mandato.

I – DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DA OBRA:

Término – **30 de Junho de 2014.**

1 - DO TERRENO: Imóvel constituído pelo Prédio situado na Rua São Cristóvão nº 5, antigos 447 e 453, antes 421e 423, e anteriormente 191 e 193, esquina da Rua Francisco Eugênio com numeração suplementar nº 268 A/B pela Rua Francisco Eugenio, na Freguesia do Engenho Velho, e respectivo terreno medindo 37,00m de frente pela rua São Cristóvão, 82,00m a esquerda pela rua Francisco Eugênio, 37,00m nos fundos confrontando com o terreno da Rua Almirante Baltazar, 169, de propriedade da Indústria de Papel J. Costa e Ribeiro S/A ou sucessores, e 82,00m a direita confrontando com a Rua São Cristóvão nº 41, de propriedade de Aurélio Carvalho Mesquita ou sucessores, denominado simplesmente IMÓVEL, conforme descrição constante da matrícula 73.242-A do 11º Ofício do Registro de Imóveis, estando a referida escritura de promessa registrada no ato R-04 da citada matrícula. Inscrição no FRE sob o nº 0.334.029-6 e 0104878-4, CL 06259-6. **2 - DA TITULAÇÃO: 2.1.** Dito imóvel foi adquirido pela **OUTORGANTE** por compra a SAMROSE COMÉRCIO DE AUTO PARTES LTDA., por força da escritura do 23º Ofício de Notas desta cidade, Livro 9280, fls. 103, devidamente registrada em R-7 da matrícula 73.242-A do 11º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade. **3 - DA SITUAÇÃO JURÍDICA: 3.1.** Ressalvada a possibilidade de constituição de hipoteca e/ou de instituição de patrimônio de afetação, a fração em pauta e o lote objeto da incorporação imobiliária, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer outra ação, assim como de pessoas e/ou coisas, inexistindo ônus reais ou pessoais, foro, pensão, litispendência ou gravames judiciais e/ou extrajudiciais de qualquer espécie ou natureza, inexistindo penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer, quites de impostos e taxas até a presente data; **4 - DA INCORPORAÇÃO, DO FINANCIAMENTO E DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO; 4.1.** Como já acima mencionado, no terreno acima referido será promovida pela OUTORGANTE a incorporação e a construção de um Grupamento com destinação predominantemente comercial denominado "**ALFA CORPORATE**", conforme projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo – Coordenadoria Geral de Parcelamentos e Edificações no Processo nº. 02/270060/2011, licença nº. 21/0768/2011, nos moldes da Lei 4.591/64, do Código Civil e legislação subseqüente, tendo a **OUTORGANTE**, na qualidade de incorporadora, promovido os registros, averbações e arquivamento do Memorial de Incorporação com os documentos exigidos pelo Código Civil e pela Lei nº. 4591, de 16/12/64, especificados no Decreto nº. 55.815, de 11/03/64, e regulamentos posteriores, registrado na matrícula referida no tópico **A** do "QUADRO RESUMO", assumindo, assim, total e exclusiva responsabilidade pelo desenvolvimento e conclusão de todo o empreendimento imobiliário que será realizado sobre a totalidade do terreno onde se situa a unidade objeto do presente instrumento e acima referida, contratando, para tal fim, a **CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA.**, pertencente ao mesmo grupo econômico da **OUTORGANTE**. A descrição do empreendimento imobiliário está contida sumariamente no referido memorial de incorporação se descrevendo como sendo de destinação predominantemente comercial; **4.1.2.** Para os fins mencionados no item 4.1, o(s) **OUTORGADO(S)**, qualificado(s) acima, desde já, nomeia(m) e constitui(em) sua bastante procuradora a **OUTORGANTE** com poderes para representá-lo(s)junto à repartições públicas, federais, estaduais, municipais, autárquicas, empresas concessionárias de serviços públicos e o Registro Geral de Imóveis, podendo, para tanto, assinar quaisquer projetos, assim como todo e qualquer documento, por mais especial que seja, necessário ao registro imobiliário de eventuais dos projetos de remembramento ou de desmembramento que venham a ser aprovados, inclusive a eventual retificação do Memorial de Incorporação, assinar guias, assinar plantas, promover a retificação do Memorial de Incorporação, acompanhar o processamento das modificações, bem como a promover eventuais substituições que possam se fazer necessárias no Memorial de Incorporação, satisfazer exigências, interpor recursos administrativos e judiciais, discriminar e re-discriminar frações ideais do terreno, celebrar e re-ratificar escritura ou instrumento de convenção de condomínio do empreendimento "**ALFA CORPORATE**", pagar

taxas e contribuições, assinar termos, re-ratificações e aditivos, a procuradora acima nomeada poderá subscrever requerimentos, concordar com avaliações, assinar termos de cessão gratuita, como proprietários ou como anuentes, com as condições e obrigações exigidas pelo Poder Público e ou pelas empresas concessionárias de serviços públicos, por mais especiais que sejam, se necessário, doar áreas de recuo nos termos editados pela Municipalidade, transferir e ou ceder redes internas e ou áreas à empresas concessionárias de serviços públicos, assinando os respectivos termos, assinar termos de investidura, obrigar pela evicção de direito, assinar aditivos, promover os registros que se fizerem necessários, averbar a construção, promover a inscrição do imóvel retirar certidões, aceitar modificações resultantes de normas legais e ou administrativas, de normas de concessionárias de serviços públicos, de prevenção contra incêndio, assinar re-ratificações de instrumentos públicos e ou particulares, bem assim, a regularização da propriedade, assinar , re-ratificar ou aditar a escritura ou instrumento de Discriminação e Convenção do Condomínio, representá-lo(s) junto ao Registro de Imóveis, no sentido de assinar requerimentos para a instituição de patrimônio de afetação nos moldes referidos no item 4.7, e todos os demais atos que se façam necessários para a instituição de patrimônio de afetação, podendo, ainda assinar a escritura ou instrumento de rescisão do presente, desde que, comprovado que o valor consignado no tópico I do "QUADRO RESUMO" e pago a título de sinal e princípio de pagamento não ocorreu, quer pela não compensação do cheque, quer em qualquer outra hipótese em que se verifique a não transferência do valor devido, por supor-se, em tal hipótese, na forma do disposto no art. 49, da Lei nº 8.078/90, ter o(s) **OUTORGADO(s)** desistido do contrato, e também os poderes de substabelecer com ou sem reservas; **4.2.** O(s) **OUTORGADO(S)** declara(m) desde já, que tem conhecimento que a **OUTORGANTE**, poderá contratar com agente financeiro, o financiamento com garantia hipotecária ou fiduciária e outras avenças, objetivando a produção e/ou a comercialização do empreendimento, no qual se estabelecerão as obrigações da **OUTORGANTE**, quanto a valores, prazos, atualização monetária, remuneração, e demais aspectos próprios ao princípio da autonomia contratual, com base nos critérios estipulados pelo agente financiador; **4.2.1.** Não obstante ao elencado no item acima, o(s) **OUTORGADO(S)** fica(m) ciente(s) que a **OUTORGANTE** poderá ceder os créditos imobiliários originados das vendas das frações ideais do terreno, dentre as quais a fração ideal correspondente ao imóvel mencionado no tópico A do "QUADRO RESUMO" encontra-se compreendida; **4.3.** Assinado os contratos mencionados nos itens 4.2 e 4.2.1, a totalidade do terreno e suas acessões serão hipotecadas ou alienadas fiduciariamente, figurando como credor hipotecário ou fiduciário o agente financiador, com o que o(s) **OUTORGADO(S)** concorda(m) em caráter irrevogável e irretratável, ficando a **OUTORGANTE** desde já constituída procuradora do(s) **OUTORGADO(S)** na forma da cláusula 4.4. abaixo, inclusive, se necessário, para atender exigências do agente financiador e ou do Registro de Imóveis, com poderes para assinar instrumento de aditamento da presente; **4.3.1.** Uma vez assinado o contrato de financiamento para produção do empreendimento e a consequente constituição da hipoteca ou alienação fiduciária sobre o terreno e suas acessões, fica a **OUTORGANTE** responsável em obter junto ao agente financiador o ofício de baixa do respectivo ônus, após a liquidação do saldo devedor do(s) **OUTORGADO(S)**, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da averbação do habite-se perante ao Cartório de Registro de Imóveis ou da quitação do preço, o que por último ocorrer e, desde que, tenha sido solicitado pelo(s) **OUTORGADO(S)**; **4.4.** O(s) **OUTORGADO(S)** declara(m): (a) que leu(ram) e examinou(naram) previamente a sua assinatura, a minuta deste contrato; (b) que as disposições constantes deste contrato são de inteira e integral compreensão e alcance do(s) **OUTORGADO(S)**, não lhe(s) sendo lícito alegar desconhecimento sobre as mesmas; (c) que as obrigações pecuniárias assumidas são compatíveis com a capacidade econômico-financeira do(s) **OUTORGADO(S)** de honrá-las; (d) que adere(m), neste ato, à Convenção do Condomínio **"ALFA CORPORATE"**, cujas cláusulas e condições o(s) **OUTORGADO(S)** declara(m) conhecer, obrigando-se a respeitá-las. **4.5.** No Memorial de Incorporação, na exata forma do disposto no art. 34 da Lei n.º 4.591/64, foi estabelecido o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias para a denúncia da incorporação, pelos fundamentos ali colocados, sendo certo que por tal razão, o(s) **OUTORGADO(S)**, desde já concorda(m), expressamente, que a referida desistência seja aceita pelo Registro Imobiliário, independentemente de nova concordância ou oitiva do(s) **OUTORGADO(S)**, mesmo na hipótese de já estar a presente promessa de compra e venda registrada, sendo na procuração adiante conferida concedido poderes para tal finalidade. **4.6.** O(s) **OUTORGADO(S)** declara(m), ainda, que te(ê)m pleno conhecimento e concorda(m) desde já, de forma irrevogável e irretratável, que a incorporação imobiliária acima referida poderá a qualquer momento ser submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, pelo qual o

23º OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ SALMAZO
Tabelião Substituto
Mat. 64.008-2
Fone: 2533-8355
Av. Nilo Peçanha, 26 - 3º Andar

terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão o Patrimônio de Afetação, nos termos do disposto no Art. 31-A a Art. 31-F da Lei nº 4.591, de 16-12-1964, modificada pela Lei nº 10.931, de 02-08-2004; **4.7.** Caso a incorporação imobiliária, acima referida, seja submetida ao regime de Patrimônio de Afetação, a Comissão de Representantes terá os poderes de (a) fiscalizar o andamento da obra, a obediência ao projeto e às especificações constantes do Memorial de Incorporação Imobiliária, e, bem assim, a fiscalizar o cálculo de reajustamento das prestações, na conformidade do índice estabelecido neste contrato; (b) nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação; (c) exigir da **OUTORGANTE** a entrega, a cada 03 (três) meses, de demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado, firmado por profissional habilitado, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes; (d) exigir da **OUTORGANTE** balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação; (e) fiscalizar o cumprimento pela **OUTORGANTE** de todas as demais exigências legais relacionadas no Art. 31-D da Lei nº 4.591/64; (f) exercer as demais atribuições legais estipuladas no Art. 31-F, em caso de decretação da falência da **OUTORGANTE**; **4.7.1.** Considerar-se-ão cumpridas pela **OUTORGANTE** a obrigação de apresentar demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado e de balancetes trimestrais, assim como toda e qualquer outra informação devida pela **OUTORGANTE** ao Conselho de Representantes, logo que implementado pela **OUTORGANTE** um endereço, na "internet", com a disponibilização, neste endereço, de todas as informações devidas, comunicando-se aos membros da Comissão este fato, mediante carta com aviso de recebimento; **4.7.2.** Será eleita em Assembléia Geral, nos termos do Art. 50 da Lei nº 4.591, de 16-12-64, modificada pela Lei nº 10.931, de 02-08-2004, a Comissão de Representantes dos adquirentes de unidades do empreendimento, composta de 03 (três) membros efetivos e de 03 (três) membros suplentes, que substituirão os membros efetivos no caso de vacância, renúncia, impedimento, mora ou inadimplência no cumprimento das obrigações estipuladas neste instrumento; **4.7.3.** A **OUTORGANTE** convocará a Assembléia de constituição da Comissão de Representantes, na forma da lei, mediante carta com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias para a primeira convocação e mais 03 (três) dias para a segunda, podendo ambas as convocações serem feitas no mesmo aviso, carta esta a ser enviada para todos os adquirentes, designando dia, hora e local da reunião, instalando-se a Assembléia com a presença de, no mínimo, 03 (três) adquirentes, cabendo aos participantes da Assembléia iniciar os trabalhos com a eleição do Presidente da Mesa e do respectivo secretário; **4.7.4.** A eleição de cada um dos membros da Comissão de Representantes dar-se-á por maioria simples dos votos dos presentes, cabendo a cada unidade adquirida um voto; **4.7.5.** Ressalvada a hipótese de vacância, renúncia, impedimento, mora ou inadimplência no cumprimento das obrigações estipuladas neste instrumento, venda da unidade titulada pelo membro da Comissão e de destituição pela Assembléia Geral, os membros eleitos da Comissão de Representantes preservarão os seus mandatos até o término da construção, com a averbação do "habite-se" do empreendimento, quando se extinguirá, automaticamente, a Comissão de Representantes; **4.7.6.** Caso o membro da Comissão de Representantes venha a ceder os seus direitos a terceiro, este substituirá o cedente, sub-rogando-se na qualidade de membro da Comissão, salvo recusa do cessionário; **4.8.** Para os fins mencionados nos itens anteriores, o(s) **OUTORGADO(S)**, qualificado(s) acima, desde já, nomeia(m) e constitui(em) sua bastante procuradora a **OUTORGANTE** com poderes para representá-lo(s) junto ao Registro de Imóveis, podendo, para tanto, assinar requerimento para a instituição do Patrimônio de Afetação nos moldes supra referidos, e todos os demais atos que se façam necessários, bem como, poderes para representar o(s) **OUTORGADO(S)** nas Assembléias Gerais dos adquirentes de unidades do empreendimento, sempre que não houver o seu comparecimento; **5 - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO; 5.1.** Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **OUTORGANTE** promete vender ao(s) **OUTORGADO(S)** a fração ideal do terreno e áreas comuns, bem assim as acessões e benfeitorias a serem construídas, que quando prontas e acabadas, com o "habite-se" devidamente averbado no registro imobiliário, constituirão o imóvel indicado no tópico **A** do "QUADRO RESUMO" do presente instrumento pelo preço total para pagamento à vista referido no tópico **B** do "QUADRO RESUMO", preço este dividido em fração ideal do terreno, conforme referido no tópico **C** do "QUADRO RESUMO" e pelas acessões e benfeitorias conforme referido no tópico **D** do "QUADRO RESUMO", constituirão a unidade autônoma objeto deste instrumento conforme determina a Lei 4.591/64; **5.2.** O preço global constante no tópico **B** do "QUADRO RESUMO" foi originariamente estabelecido para

pagamento à vista, no dia da assinatura deste contrato; **5.2.1.** Que o pagamento relacionado com o presente instrumento for efetuado pelo(s) **OUTORGADO(S)** através de cheque, a dívida só será considerada quitada após a compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, as conseqüências serão suportadas exclusivamente pelo(s) **OUTORGADO(S); 5.2.2.** Juntamente com as obrigações acima, o(s) **OUTORGADO(S)** pagará(ão), ainda, à **OUTORGANTE**, a partir desta data, mensalmente, a quota parte do IPTU incidente sobre a fração do terreno referida no tópico **A; 5.3.** Correrão, ainda, por conta do(s) **OUTORGADO(S)**, independentemente do efetivo recebimento da unidade imobiliária contratada, todas as despesas de condomínio que forem estipuladas pela Assembléia à partir de sua instalação; **5.4.** Na referida escritura definitiva haverá a transferência da propriedade da unidade autônoma, objeto do presente compromisso de venda e compra, ao(s) **OUTORGADO(S)**, e este, no mesmo ato em que receber referida escritura, e como condição para que possa recebê-la, transferirá à **OUTORGANTE**, ou a quem esta indicar, a propriedade fiduciária da unidade autônoma objeto do presente instrumento, em garantia do cumprimento de suas obrigações, especialmente no que se refere ao pagamento das prestações do preço; **5.5.** O(s) **OUTORGADO(s)** declara(m) estar ciente(s) que correrão por sua conta exclusiva o pagamento das despesas da escritura acima referida, bem como de suas garantias, impostos de transmissão "inter vivos", seguros, impostos sobre operações financeiras; **6 - DO INADIMPLEMENTO; 6.1.** A impontualidade do(s) **OUTORGADO(S)**, no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste instrumento (IPTU ou a Instalação do Condomínio), importará, na imediata incidência de uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ou percentual maior que vier a ser permitido por lei, além de juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês ou fração de mês, ambos incidentes sobre o valor atualizado monetariamente, na forma prevista neste instrumento; **6.2.** A tolerância da **OUTORGANTE** no recebimento de qualquer 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(s) **OUTORGADO(S)** acarretaria, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade, podendo, assim, a OUTORGANTE, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a ação, ou interpelação, que lhe competir; **6.3.** Deixando o(s) **OUTORGADO(S)** de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer um dos encargos acima mencionados (IPTU e Instalação do Condomínio), promoverá a **OUTORGANTE** a sua prévia interpelação, na forma prevista no Decreto-Lei nº. 745, de 07 de agosto de 1969, para que o(s) **OUTORGADO(S)** venha(m) purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas em atraso, acrescidas de juros, multa, custas e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento), se houver interveniência de advogado, tudo atualizado monetariamente, na forma prevista neste instrumento. **7 - DA EXECUÇÃO DA OBRA; 7.1.** As acessões levantadas no aludido terreno acederão a este, automaticamente, na medida em que forem sendo construídas e as frações do terreno constituirão com as cor respondentes acessões as unidades autônomas do empreendimento; **7.1.1.** A **OUTORGANTE** contratará com a **CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA.**, a execução das obras do empreendimento, em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado e suas respectivas alterações que serão efetuadas pela **OUTORGANTE** e com o memorial descritivo de acabamento, documentos esses que integram o Memorial de Incorporação referido neste instrumento, que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente como se aqui estivessem integralmente transcritos, salvo as modificações que venham a ser introduzidas nas partes comuns em virtude de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela Municipalidade, Corpo de Bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, ou pela própria execução das obras e/ou para melhor aproveitamento de áreas, as quais não darão às partes o direito de pleitear qualquer compensação. Quanto ao Memorial Descritivo, poderá a **OUTORGANTE** substituir quaisquer materiais ou peças ali especificados, desde que por outros de custos equivalentes e/ou durabilidade similar; **7.1.2.** Além do disposto no item anterior, não será considerada infração ao projeto de construção aprovado, e ao Memorial arquivado no Cartório do Registro de Imóveis competente, não dando, pois, às partes o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedentes de 5% (cinco por cento), nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas do imóvel, ou das partes de uso comum, ficando per feitamente esclarecido que, para o cálculo de eventual diferença, nas áreas e/ou medidas, tomar-se-á como ponto de referência o eixo das paredes; **7.1.3.** O(s) **OUTORGADO(S)** se compromete(m) a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, a execução de qualquer serviço no local (mesmo que seja, por exemplo

23º OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ SALMAZO
Tabelião Substituto
Av. Nilo Peçanha 26 - 2º Andar
Tel.: 2533-8155

apenas a de armários ou repintar) enquanto não receber definitivamente as chaves da unidade; **7.1.4.** É vedado ao(s) **OUTORGADO(S)**: (a) a interferência direta na obra, quer em entendimentos com o mestre de obras ou encarregado, quer com operários em serviço na construção; (b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do engenheiro dela encarregado, devendo toda e qualquer solicitação, reclamação ou sugestão do(s) **OUTORGADO(S)** ser apresentada por escrito ao engenheiro encarregado pela obra, através de cor respondência endereçada à sede da **OUTORGANTE**; **7.1.5.** A construção da unidade objeto desta e as partes comuns do empreendimento será custeada pela **OUTORGANTE**, limitando-se a construção ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas referidas, sendo de responsabilidade do(s) **OUTORGADO(S)**, o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente do aludido memorial descritivo; **7.1.6.** Assim, face ao disposto no item anterior, não está incluído no preço convencionado para a presente transação o custeio de tudo aquilo que não se encontra relacionado nas especificações constantes do memorial descritivo do Empreendimento, com relação à unidade em si (por exemplo, luminárias e lustres, passadeiras, persianas, ar condicionado, fogões, armários, divisórias, etc.); **7.1.7.** Da mesma forma, face à limitação da construção ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas referidas, ante a necessidade da execução, por parte dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas de luz, força, vault (câmara), gás, telefone, estação de tratamento de esgoto (ETE) e outros serviços por estas executados ou mandados executar, ajustam os contratantes que caberá ao(s) OUTORGADO(S) as despesas com o que ficou discriminado neste item e, também, os emolumentos e taxas cobradas e honorários de despachantes relativos a estes serviços; **7.1.8.** Face, ainda, ao disposto no item 7.1.6., supra, o custeio das despesas especificadas no item anterior, realizado pela **OUTORGANTE** será suportado pelo(s) proprietário(s) ou promissário(s) comprador(es) das unidades que integrarão o empreendimento, devendo ser observado: (a) que todas as despesas, diretas ou indiretas, com o que ali ficou relacionado (compras, montagens, instalações, serviços, mão-de-obra, encargos sociais, etc.) estão sujeitas ao mesmo critério de atualização monetária pactuado neste instrumento a partir da incidência de cada item e até a data de seu efetivo pagamento à OUTORGANTE, valores atualizados monetariamente, a partir desta data, mensalmente, e no vencimento destes, pelo Índice da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (ICC-RJ), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; (b) e, feita a atualização monetária, serão rateadas entre todas as unidades que integrarão o empreendimento, na proporção das respectivas frações ideais, devendo o(s) OUTORGADO(S) efetuar(em) o pagamento da quota parte que lhe couber no rateio diretamente à **OUTORGANTE** e no prazo de 10 (dez) dias contados da data de apresentação do aviso de cobrança, incidindo as mesmas cominações ajustadas neste instrumento em caso de atraso no pagamento da quota cobrada; **7.2. DO PRAZO E PROCEDIMENTOS DE ENTREGA; 7.2.1.** O imóvel mencionado no tópico A do QUADRO RESUMO, será entregue pela **OUTORGANTE** ao(s) **OUTORGADO(S)** até 180 (cento e oitenta) dias após a expedição do "habite-se", totalmente concluído e executado na forma das plantas e especificações integrantes do Memorial Descritivo, desde que: (i)o(s) **OUTORGADO(S)** esteja(m) em dia com os pagamentos previstos neste instrumento, observado ainda o disposto em 7.3.5., bem como a clausula 10, sobre a imissão na posse. A despeito da expedição do "habite-se" que está previsto para a data constante no tópico I do "QUADRO RESUMO" a obra poderá sofrer adiantamento ou atraso de até 180 (cento e oitenta) dias; **7.2.2.** Aos prazos acima estipulados acrescentam-se os dias ocorridos de casos fortuitos ou de força maior, considerados como tais, todos e quaisquer motivos, previsíveis ou imprevisíveis, que impeçam, diminuam ou dificultem o ritmo normal das obras, ou determinem sua paralisação parcial ou total, principalmente os seguintes: guerras, revoluções, epidemias, calamidade pública, enchentes, dias de chuvas comprovadas pelos boletins do Instituto de Meteorologia, falta ou racionamento de água, luz e força, álcool, gasolina, óleo diesel; falta de mão-de-obra especializada e ou de material necessários à construção; demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos; demora na concessão, pela autoridade pública, do "habite-se", ainda que provisório ou parcial, por motivos independentes da ação da **OUTORGANTE**; condições atípicas de constituição do solo ou que não tenham sido reveladas na(s) sondagem(ns) prévia(s) e que impossibilitem a execução das fundações ou o escoramento dos prédios lindeiros, caso isso venha a se mostrar necessário, que venham ultrapassar prazo superior a 150 (cento e cinqüenta) dias, ficando prorrogado o prazo da obra pelo número de dias excedentes; ou constatação, no curso da realização das fundações, de coisas ocultas no subsolo, inclusive equipamentos de energia elétrica, cabeamentos e afins, que aconselhem a paralisação ou interrupção das atividades até a definição das soluções aplicáveis. Sendo justo, nos termos

acima, o motivo do atraso, não considerar-se-á em mora a **OUTORGANTE**, e o prazo para a entrega das unidade autônomas ao(s) **OUTORGADO(S)**, prorrogar-se-á por tanto tempo quanto tenha sido o da permanência da força maior e, ainda, se for o caso, durante tanto tempo quanto seja necessário para repararem-se os efeitos de tal advindos, de modo a reconduzir-se o EMPREENDIMENTO a suas anteriores e normais condições; **7.2.3.** Fica esclarecido que a entrega da unidade objeto deste instrumento não é condicionada à conclusão das obras relativas às partes comuns do pavimento de cobertura do empreendimento. **7.2.4.** Para todos os efeitos deste instrumento acordam **OUTORGANTE** e **OUTORGADO(S)** que a unidade imobiliária objeto deste instrumento será considerada pronta e acabada na data em que o seu "habite-se" for expedido; **8.2.5.** O(s) **OUTORGADO(S)**, desde já, assume(m) o compromisso de vistoriar a unidade ora prometida vender e receber as chaves da mesma, assinando os respectivos termos no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da comunicação antes referida, declarando-se ciente de que, no prazo máximo, improrrogável, de 06 (seis) meses, contado da data do "habite-se" do empreendimento no qual se localiza a unidade objeto deste instrumento, a construtora fará os eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas unidades autônomas, quer nas partes comuns, desde que os defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, conforme manual de orientação que será entregue ao Síndico do empreendimento por ocasião da Assembléia Geral de Instalação. O prazo de assistência ao empreendimento não sofrerá qualquer prorrogação em caso de recusa, omissão ou atraso por parte do(s) **OUTORGADO(S)** no recebimento das chaves da unidade por prazo superior a 15 (quinze) dias da data da sua convocação para esse fim, ou ainda, no caso de não entrega das chaves em razão de atraso dele(s) **OUTORGADO(S)**, no cumprimento das obrigações constantes deste instrumento. Para o recebimento das chaves, o(s) **OUTORGADO(S)** deverá(ão) estar adimplente(s) com todas as obrigações decorrentes do presente instrumento, sejam elas de caráter pecuniário ou não; **7.2.6.** Feita a entrega da unidade objeto do presente, o(s) **OUTORGADO(S)** não poderá(ão) criar qualquer obstáculo ao prosseguimento das obras até que se ultime a entrega da última unidade; **7.3. DA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL; 7.3.1.** Por ocasião da entrega das chaves da unidade autônoma, indicada no tópico **A** do quadro resumo, a **OUTORGANTE** fornecerá ao **OUTORGADO**, um manual contendo indicações e recomendações alusivas à conservação de igual unidade bem como das partes comuns do EDIFÍCIO. O(s) **OUTORGADO** (S), se obriga(m) a conservar a unidade autônoma após sua imissão na posse da mesma, promovendo o que se fizer necessário e respondendo pelos danos que advirem de seus excessos ou omissões e pelo descumprimento das orientações referidas. Quanto a possíveis defeitos existentes na data da entrega da unidade autônoma, ou que venham a aparecer nos 180 (cento e oitenta) dias subseqüentes, estabelece-se que serão observadas as seguintes regras: a) o **OUTORGADO**, pedirá a intervenção da **OUTORGANTE**, no próprio termo de entrega das chaves ou por carta protocolada, especificando, com detalhes, a natureza e a origem do(s) defeito(s); b) O **OUTORGADO** fará caução de R$ 300,00 (trezentos reais), atualizável desde esta data pelo IGP-M, para possibilitar o deslocamento de pessoal com o fim de estudar o problema; c) comprovado que o(s) eventuais defeito(s) decorreu(eram) de mau uso da unidade autônoma, do prédio ou das instalações, equipamentos ou componentes, ou, ainda, de atos praticados por terceiros, a caução reverterá em favor da **OUTORGANTE** automaticamente, como pagamento pelos serviços, se puderem ser feitos pelo valor da caução e se não derivou de mau uso a **OUTORGANTE** efetuará os serviços para conserto do(s) defeito(s). Os serviços para consertos de defeitos verificados só poderão ser feitos pela **OUTORGANTE**, ou por empresa ou pessoa por ela indicada, pela assistência técnica dos fabricantes ou por pessoas autorizadas pelas fábricas, acarretando o descumprimento, pelo **OUTORGADO**, na perda do direito à reclamação contra a **OUTORGANTE**, em Juízo ou fora dele. **8. DA CESSÃO DE DIREITOS; 8.1.** O(s) **OUTORGADO(S)** poderá(ão) ceder os direitos decorrentes do presente instrumento desde que: (a) esteja(m) em dia com todos os seus pagamentos e demais obrigações; (b) o(s) **OUTORGADO**(S) e o(s) cessionário(s) apresentem certidões dos distribuidores de feitos cíveis, criminais, falimentares e fiscais, bem como do SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), em que não conste qualquer ação ou interpelação, protesto ou aponte que prejudique, a critério exclusivo da **OUTORGANTE**, a cessão de direitos ou o recebimento das parcelas vincendas do preço de venda; e também ser apresentada a prova de recolhimento do imposto de transmissão (ITBI) incidente sobre a escritura de Cessão de Direitos; **8.2.** A **OUTORGANTE** deverá, obrigatoriamente, e como condição essencial do presente instrumento, intervir na escritura de cessão ou em qualquer outro instrumento, através do qual, a qualquer título, se transfiram os *direitos e obri*gações decorrentes desta promessa de compra e venda, sob pena de sua imediata rescisão, de pleno direito, e da absoluta ineficácia da pretendida cessão ou transferência de

23º OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ SALMAZO
Tabelião Substituto
Av. Nilo Peçanha, 26 - 3º Andar
Tel.: 2533-8358

direitos, vedada a promessa de cessão de direitos; **9. DA IMISSÃO NA POSSE; 9.1.** O(s) **OUTORGADO(S)** somente a) tenha(m) celebrado com a **OUTORGANTE** escritura pública de compra e venda; b) 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 instrumento, bem como da escritura pública de compra e venda, ficando a **OUTORGANTE** desde já autorizada a proceder os referidos registros, caso não o faça o(s) **OUTORGADO(S)**, assegurando-se a ela, **OUTORGANTE**, o direito de ser reembolsada pelas despesas daí decorrentes; c) proceda(m) à vistoria da(s) unidade(s) autônoma(s), conforme acima mencionado e d) assine(m) o respectivo termo de recebimento de chaves; **9.2.** Sem prejuízo do disposto em 10.1. O(s) **OUTORGADO(S)** assume(m), desde já, a responsabilidade pelo pagamento de tributos, tarifas (IPTU e Instalação do Condomínio), sobre o imóvel que ora lhe é prometido à venda; **10 - DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA; 10.1.** Caso o(s) **OUTORGADO(S)** tenha(m) cumpridas as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não, a **OUTORGANTE** assinará em seu favor a Escritura Pública de Compra e Venda, que será lavrada no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data em que a mesma for solicitada pelo **OUTORGANTE**, desde que já tenha decorrido o prazo de 180 (cento e oi tenta) dias contados da averbação do habite-se do empreendimento no Registro Imobiliário e cancelada a hipoteca sobre o imóvel; **10.2.** Correrão por conta exclusiva do(s) OUTORGADO(S) as despesas necessárias à lavratura da escritura de compra e venda, assim como o registro das mesmas no registro imobiliário competente, além das certidões dos distribuidores, quitações fiscais, imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, e qualquer outro tributo, encargo ou emolumento que venha a ser devido; Parágrafo Único: Fica desde já estipulado, que caso o(s) **OUTORGADO(S)** não tenha(m) registrado a presente promessa de compra e venda ao tempo da celebração da escritura de compra e venda com alienação fiduciária, a **OUTORGANTE** poderá registrá-la e o **OUTORGADO(S)** deverá(ão) reembolsá-la no prazo de 05 (cinco) dias da comunicação para tal, reconhecendo o(s) **OUTORGADO(S)** os valores como certos,líquidos e exigíveis, passíveis de execução judicial; **10.3.** O(s) **OUTORGADO(S)** deverá(ão) comparecer no dia, hora e local aprazados pela **OUTORGANTE**, para assinar(em) o instrumento de compra e venda, ficando perfeitamente convencionado e autorizado que o Cartório de Notas será de livre escolha da **OUTORGANTE** e que a **OUTORGANTE** contratará em nome do(s) **OUTORGADO(S)** e às suas expensas um despachante para realizar o respectivo registro da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA** junto ao Registro Geral de Imóveis; **11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS; 11.1.** Fica assegurado à **OUTORGANTE**, enquanto tiver ela, no empreendimento, imóveis destinados a venda, o direito de manter em lugar visível de sua livre escolha, um anúncio, luminoso ou não, com o formato e dimensões que entender e stand de vendas; **11.2.** Até a venda da última unidade objeto da incorporação, fica assegurado ao **OUTORGANTE** o direito de manter no local os corretores por ela contratados, que bem desejar, os quais poderão transitar livremente, para mostrar os imóveis ainda não vendidos aos candidatos que porventura estiverem interessados, utilizar os elevadores e apresentar as partes comuns; **11.3.** As cláusulas e condições, notadamente, no que concerne ao preço, à forma de pagamento, prazo e forma de execução da obra, ora estabelecidas, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o(s) **OUTORGADO(S)**, ou por este simplesmente pleiteadas na fase de intermediação da venda, nada podendo, consequentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado; **11.4.** O projeto de construção e o Memorial de Incorporação, arquivados no Cartório de Registro de Imóveis competente, substituem e revogam quaisquer papéis, cartas e documentos que acaso tenham sido anteriormente assinados, emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, consequentemente, ser invocado contra o pactuado neste instrumento; **11.5.** A visita do(s) **OUTORGADO(S)**, durante o período da construção, só poderá ser feita com a prévia e expressa autorização escrita da **OUTORGANTE**; **11.6.** O(s) **OUTORGADO(S)** tem perfeito conhecimento de que o empreendimento e as unidades que o compõem, **com exceção do apartamento residencial 101 localizado no pavimento térreo**, são de destinação exclusivamente comercial, não podendo as unidades e/ou partes comuns serem utilizadas para outros fins, observadas as disposições contidas na Convenção de Condomínio, cujas cláusulas e condições o(s) **OUTORGADO(S)** declara(m) conhecer, obrigando-se a respeitá-las; **11.7.** Com o objetivo de receber citações e notificações, interpelações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondência de qualquer espécie, o(s) **OUTORGADO(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 do mesmo; **11.8.** O(s) **OUTORGADO(S)** tem ciência e está(ão) de acordo que, se for constatada diferença de

metragem, serão adotadas as medidas judiciais e/ou administrativas necessárias à regularização das medidas do terreno, para o que desde já nomeia e constitui a **OUTORGANTE** sua bastante procuradora, com poderes especiais para contratar advogado, assinando as competentes procurações com os poderes da cláusula ad-judicia, inclusive o de poder concordar, discordar, transigir, podendo inclusive a própria **OUTORGANTE** representá-lo(s) perante a Vara de Registro Públicos, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, de Urbanismo e onde mais que se faça necessário ao bom e fiel cumprimento deste mandato. A presente procuração é outorgada com poderes especiais e irrevogáveis nos termos do artigo 684 do Código Civil, podendo a **OUTORGANTE** substabelecer no todo ou em parte, com ou sem reservas; **11.9.** Tendo em vista a necessidade de se assegurar ao empreendimento, desde o início de sua vida operacional, um serviço administrativo, compatível com o padrão adotado, e, considerando-se as características especiais de concepção do empreendimento, dotado dos serviços mencionados na Convenção de Condomínio e de conseqüente necessidade do seu perfeito funcionamento, para que o empreendimento como um todo e o empreendimento já pronto seja a verdadeira expressão de sua idealização, fica, desde já, facultado à **OUTORGANTE** vir a ser a primeira síndica e subsíndica do condomínio conforme disposto no item **I** do QUADRO RESUMO, ou indicar terceiro, seja pessoa física ou jurídica, assim como, pelo mesmo período de seu mandato, indicar e contratar a administradora, o que o(s) **OUTORGADO(S)** aceita(m) expressamente; **11.10.** O mandato da **OUTORGANTE**, como primeira síndica do Condomínio, expirará 24 (vinte e quatro) meses após a Assembléia de Instalação de Condomínio e Utilização do Empreendimento ou, antes, a exclusivo critério dela, **OUTORGANTE**, quando julgar que, a vida operacional do Condomínio esteja definitivamente implantada; **11.10.1.** Caso, a **OUTORGANTE** opte por ser síndica do Empreendimento, só poderá ser destituída por votação de condôminos que representem 75% (setenta e cinco por cento) da total idade dos condôminos, reunidos em Assembléia Geral, convocada na forma da Convenção do Condomínio, especialmente para este fim; **11.10.2.** Independente de a **OUTORGANTE** vir ou não a ser a primeira síndica do Condomínio, a Administradora será escolhida por ela, a **OUTORGANTE**, pelas razões mencionadas em 11.10 acima; **11.10.3.** A Administradora escolhida pela **OUTORGANTE** exercerá a administração do Empreendimento, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da Assembléia de Instalação de Condomínio e Utilização do Empreendimento e só poderá ser destituída pela Síndica; **11.11.** O(s) **OUTORGADO(S)**, qualificados acima, neste ato nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores, com poderes irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, para receber citações, intimações, interpelações, notificações judiciais e extrajudiciais, re-ratificar, aditar, resilir, confessar dívida, fazer acordos, receber e dar quitação, emitir, endossar e avalizar notas promissórias, pro-solvendo ou pro-soluto, emitir ou aceitar cédulas hipotecárias ou letras de câmbio, constituir procurador(as)(es) com poderes ad judicia para o foro em geral , tudo como referência ao presente instrumento, atos esses que darão como bons, firmes e valiosos, assim como assinar a escritura de compra e venda, recebendo domínio, posse, direito e ação, constituir hipoteca sobre o imóvel ora compromissado e se representarem perante repartições públicas, cartórios de imóveis e de notas. Caso figure no presente instrumento apenas um promitente comprador, o presente mandato será considerado nulo de pleno direito; **11.11.1.** Em tendo se qualificado solteiro, separado, divorciado ou viúvo, o **OUTORGADO(S)** declara, sob responsabilidade civil e criminal, que não vive sob o regime da união estável, previsto no artigo 1.723 do Código Civil Brasileiro e legislação em vigor;; **11.12. DA ADMINISTRAÇÃO DA GARAGEM** - Fica(m) o(s) **OUTORGADO(S)** ciente(s) e desde já concorda(m) que o Condomínio "**ALFA CORPORATE**" contratará empresa de parqueamento com serviço de manobristas para estacionamento de veículos, conforme previsto nos itens "2.1.3" e "2.1.4" da Convenção de Condomínio, cuja minuta (rubricada) o OUTORGADO(S) declara expressamente ter tomado conhecimento nesta data. **11.13.1.** Todas as despesas específicas e inerentes com a operação do estacionamento, tais como manobristas e operadores, caberão ao Condomínio, que deverá manter seguro contra danos, isentando o condomínio de qualquer responsabilidade, ficando desde já assegurado a este o direito de regresso em face da operadora e desta em face do efetivo causador do dano. **11.13.2.** As vagas de garagem (área de estacionamento) são de propriedade do condomínio, somente para as salas, devendo ser utilizada pelos condôminos através da contratação obrigatória de empresa especializada que empregará manobristas, a quem caberá com exclusividade o estacionamento dos veículos, obedecido sempre o que a respeito dispõe o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio. **11.14.** Implantado o serviço de manobrista, os usuários das vagas, inclusive condôminos, ficam obrigados a deixar as chaves dos respectivos veículos em poder do

manobrista, durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem estacionados na garagem, a fim de permitir a sua movimentação e acomodação; **11.15. DA PLACA PERMANENTE DA CONSTRUTORA CONCAL**; Fica assegurado à **OUTORGANTE** o direito de, sem ônus para o **OUTORGADO**, manter, a) em caráter permanente placa de bronze ou outro material, na proporção de 30 x 20 cm, na parte externa de portaria com a logomarca CONCAL; b) em partes comuns do EMPREENDIMENTO "**ALFA CORPORATE**", após o "habite-se", placas de vendas ou publicidade, inclusive com seus nomes e marcas, bem como os de empresas corretoras ou corretores contratados, tudo até 12 (doze) meses após o "habite-se" ou até a comercialização da última unidade de sua propriedade no referido empreendimento. A faculdade aqui concedida sobreviverá à futura celebração da escritura definitiva, caso o citado documento deixe de mencioná-la expressamente. **12. DO FORO; 12.1.** As partes elegem o Foro da Comarca da situação da Unidade Autônoma, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste instrumento; **13. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE INTERMEDIAÇÃO; 13.1.** O(s) OUTORGADO(S) declara ter conhecimento de que a comercialização do imóvel é realizada por empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual, o(s) OUTORGADO(S) efetuou o pagamento da comissão de intermediação dos referidos consultores imobiliários autônomos, não integrando o preço de aquisição; 13.2. O(s) OUTORGADO(S) declara(m), para os devidos fins de direito, que foi devida, satisfatória e efetivamente informado, na forma dos artigos 6º, inciso III, 30 e 52 do C.D.C, que a comissão do corretor integra o preço do imóvel e que por acordo mútuo optou por efetivar o pagamento da comissão de corretagem, diretamente ao(s) corretor(es) e gerente, faculdade permitida pelo artigo 724 do código civil, tendo tudo me sido entregue por escrito: contratos, documentos e textos legais; 13.3. O(s) OUTORGADO(s) reconhece(m) que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela OUTORGANTE, sob qualquer hipótese, especialmente no que tange o item 7.4., acima, uma vez que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados por empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes;; **14. DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE; 14.1.** Ressalvadas as hipóteses de rescisão previstas neste contrato, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes, herdeiros e sucessores, a qualquer título; **15. DA ACEITAÇÃO; 15.1.** Pelos contratantes foi dito que aceitam a presente escritura, tal como se acha redigida, em todos os termos e condições, obrigando-se pelo pagamento do imposto de transmissão, no prazo e na forma da Lei. Pelos Outorgantes me foi dito que não são nem nunca foram contribuintes obrigatórios para a Previdência Social, na qualidade de empregadores como pessoas físicas. Os OUTORGANTES apresentam neste ato as seguintes certidões da Comarca da situação do IMÓVEL, declarando, desde já, que as mesmas não apresentam qualquer óbice à venda aqui compromissada: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos à Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros de nº001982011-17060515, valida até 20/05/2012; b) Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa da União, nº 25E5.4C5A.9AB1.DF04, valida até 30/05/2012; c) certidão de ônus reais; d) certidões negativas dos 1o, 2o, 3o, 4o e 9o Distribuidores (esta última também referente ao imóvel) e 1o e 2o Distribuidores de Interdições e Tutelas e da Justiça Federal; e) certidão de quitação fiscal e situação enfitêutica; e f) carnês de IPTU dos últimos cinco anos devidamente quitados. Certifico e porto por fé que: **a)** foi expedida uma (01) certidão da presente escritura a pedido das partes; **b)** foi emitida a DOI/IN/SRF 1.112/2010; **c)** pelo presente ato são devidas custas no valor de R$876,03 a que se refere a Tabela VII, item 1; R$16,00 a que se refere a Tabela "I", item 9; R$19,64 a que se refere a comunicações (DOI, DIST, R.I.); R$44,83 a que se refere a arquivamento; R$191,50 a que se refere a Lei nº 713/83, modificada pelas Leis nºs. 723/84 e 3217/99, R$47,82 a que se refere a FUNDPERJ; R$47,82 a que se refere a FUNPERJ; R$19,26 a que se refere a Mútua dos Magistrados/ACOTERJ; R$42,69 a que se refere a distribuição, e R$13,87 a que se refere a consulta do BIB de nº 0072311122952473, datada de 16/12/2011. Assim o disseram e me pediram lhes lavrasse a presente que lhes li, aceitam e assinam, dispensando a presença de testemunhas, tal como faculta a legislação vigente. Eu, VINICIUS CHRISTIANO NEVES MACHADO, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas. **(p.p) PATRICIA CONDE CALDAS KOHN, PAULO DE ALMEIDA RAMOS JUNIOR.** Eu, _____, a digitei e a conferi. E eu _____, Tabelião Substituto, a subscrevo e assino em público e raso

23º OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ GUIDO MACIEL
Tabelião Substituto
Mat. 84.4906
Av. Nilo Peçanha, 26 -
Tel.: 2533-83

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
CERTIDÃO
EPJ
1 ATO
UVL22414

