

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL

21.º OFÍCIO DE NOTAS

TRAVESSA DO OUVIDOR, 21-B - TEL. 242-7478 - RIO DE JANEIRO

ALTER R. DA CONCEIÇÃO
AUTORIZADO
2008/1



ATO Nº 1.-

ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E

LIVRO Nº: 2003

VENDA, NA FORMA ABAIXO:-

FOLHAS: 001

S. A. I. B. A. M. quantos esta virem que, no ano de mil nove-

centos e noventa e quatro, aos vinte e cinco (25) ---- dias

do mês de maio, ---- nesta cidade do Rio de Janeiro, Capi-

tal do Estado do Rio de Janeiro, República Federativa do Bra-

sil, neste cartório do 21º Ofício de Notas, situado na Tra-

vessa do Ouvidor 21-B, sendo responsável pelo Expediente-Ney

Castello Lopes Ribeiro, perante mim, Marly Rassa da Costa, -

Empregada Juramentada, ----- comparece-

ram, de um lado, como outorgante promitente vendedora, dona-

vante simplesmente denominada outorgante:- IAPLAN - IRMÃOS -

ARAUJO PLANEJAMENTO DE IMÓVEIS LTDA., com sede nesta cidade,

na Rua Cândido Benício 1000-parte, CGC/MF 40.388.126/0001-08,

neste ato representada por seu sócio - CARLOS FERNANDES DE -

ARAUJO, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e de

niciado nesta cidade, portador de identidade registro - -

10.426-3, expedida pelo CREA-5ª. Região, em 19/12/1966 e ins-

crito no CPF/MF sob o número 030.512.007/78;- -----

e, de outro lado, como outorgado (a) (s) promissário(a) (s)

comprador (a)(es), doravante simplesmente denominado(s)(s)-

outorgado(a)(s) PAULO CESAR FRANCISCO DA COSTA, comerciante

e sua mulher LAURACY MONZATO DA COSTA, professora, brasilei-

ros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, resi-

denstes domiciliados na Rua Capri, lote 4º, quadra número -

45 - São João de Meriti-RJ, identidades Q1992167-9 e - - -

05713712-7, expedidas pelo IPR, em 05/05/1993 e 03/09/93, res

respectivamente, inscritos no CPF/MF sob os números - - - -
631.856.957/04 e 829.901.827/72; - - - - -

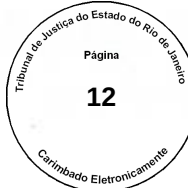
os presentes devidamente identificados e qualificados por -
mim, do que dou fé, estando as xerox dos documentos dos re-
presentantes da outorgante, arquivados neste cartório, li-
vros 1766, ----- fls. 109 ----- E, perante mim, pelos -
contratantes, falando cada qual por sua vez, foi dito, ex-
pressamente, o seguinte:- 1- DA PROPRIEDADE - A outorgante-
é dona, senhora e legítima possuidora do imóvel identifica-
do como apartamento - ns 204 - Bloco "III", ----- do edifi-
cício localizado na Rua Cândido Benício 1600, com direito a -
uma (1) vaga de garagem, e correspondente fração ideal de --
180/50.000 do respectivo terreno designado por lote número-
1, do PA-41635, na freguesia de Jacarepaguá, desta cidade, -
devidamente descrito, dimensionado, caracterizado e confron-
tado na matrícula 183.082, do 9º Ofício do Registro de imó-
veis, inscrito no FRR sob o número 1.917.937-3, GL-01593-3:-

CLÁUSULA 1.1. - DA FORMA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE - A pro-
priedade do imóvel acima descrito e caracterizado, foi havi-
da pela outorgante, (do seguinte modo:- a) o terreno por com-
pra feita), digo, outorgante, por incorporação celebrada --
com Ecia-Irmãos Arango Engenharia Comércio Ltda., por ins-
trumento particular firmado em 30/12/1991, re-ratificado por

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL

21.º OFÍCIO DE NOTAS

TRAVESSA DO OUVIDOR, 21-B - TEL. 242-7478 - RIO DE JANEIRO



re-ratificado por escritura de 23/04/1992, lavrada nestas notas, no livro 1910, fls. 117, registrada no 9º Ofício do Registro de Imóveis, sob o número R-3, matrícula 183.082, em 06/05/1992;-

(b) a edificação por), digo, 06/05/1992;-

para o qual foi elaborada a Escritura de Conveção de Condomínio lavrada n/notas, em 18/10/1991, livro 1900, fls. 04, e do seu Regulamento Interno - Bloco III - Edifício CAROLINA - lavrada n/notas, em 31/8/92, livro 1917, fls. 114,

que dispõe sobre as normas de utilização da edificação aludida;- CLÁUSULA 1.2 - DAS RESTRIÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE - a propriedade acima não sofre quaisquer restrições, estando completamente livre e desembaraçada de ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional, arresto, sequestro, foro ou pensão e de tributos fiscais abrangendo impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, devidos e cobrados até a presente data.- 2 - DO

OBJETO DESTA CONTRATO - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA - pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a outorgante promete e se obriga a vender ao (a)(s) outorgado (a) - (s), o (a)(s) qual(is) por sua vez se obriga (m) a comprar o já referido apartamento 204, Bloco "III", do Edifício "Rua Cândido Benício 1600, e respectiva fração ideal de 180/50000 do terreno, com direito a uma vaga de garagem,

nos locais a isso destinadas, mediante as demais condições e cláusulas seguintes:- CLÁUSULA 2.1.) - DO PREÇO - o preço-

preço total ajustado para a venda prometida do imóvel identi-
ficado neste ^{cito, neste item} (cláusula 2ª) é de 37.521,00 (TRINTA E SEPT MIL,
QUINHENTAS E VINTE E UMA)

URV's (UNIDADES REAIS DE VALOR) do valor de CR\$1.754,41 (UM
MIL SETECENTOS E CINQUENTA E QUATRO CRUZEIROS REAIS E QUARTI-
TA E UM CENTAVOS)

cada uma, nesta data, equivalentes também nesta data a ----
CR\$5.827.217,61 (SESSENTA E CINCO MILHÕES OITOCENTOS E VIN-
TE E SEPT MIL DUZENTOS E DEZESSEPT CRUZEIROS REAIS E SESSEN-
TA E UM CENTAVOS),

preço esse certo e ajustado para pagamento à vista, na data-
base de 05/05/1994, cujo preço, entretanto, fica sujeito a
juros e reajuste monetário, assim pactuado para o pagamento
de parte do preço a prazo.- CLÁUSULA 2.1.1. - DA ADOÇÃO DA -
URV - A adoção do preço em quantitativo de URV's (UNIDADES RE-
AIS DE VALOR) decorre da M.P.457/94, que reeditou com altera-
ções a M.P.434/94, a vigorar até, se e quando a URV for con-
volada em nova moeda dotada de poder liberatório;- durante a
vigência da URV os seus quantitativos serão convertidos até-
o dia dos efetivos pagamentos, pelo valor em cruzeiros reais,
os quais continuam e enquanto continuarem dotados de poder -
liberatório;- CLÁUSULA 2.1.2. - VIGÊNCIA DE CR\$, COMO MONDA-
Na hipótese de não ser convertida em Lei a MP 457/94 ou ou-
tra que possa ou venha a reeditá-la, prevalecerão todas as -
condições do Sistema Monetário Legal anterior à edição da(s)
Medida(s) Provisória(s) tornada(s) inócua(s) ou ineficaz(es).
pelo que o presente negócio jurídico e todas as prestações -
do preço contratado no padrão do valor monetário que equiva-
lem ao quantitativo de URV's, ficarão prevalecendo pelo va-
lor ajustado de equivalência do padrão precedente, o de cru-
zeiros reais e sujeito à variação mensal dos índices existen-
tes, os mesmos que estão indicados ^{cito, indicados na cláusula} (no item 2.1.8., infra, a-
pliáveis e incidentes até os dias dos efetivos pagamentos;

pagamentos;- CLÁUSULA 2.1.3. - DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA O PAGAMENTO DO PREÇO A PRAZO - o preço total ajustado (cláusula 2.1.) é certo para pagamento à vista;- porém, a outorgante elaborou Tabela Alternativa para o pagamento do preço a prazo, em prestações mensais e sucessivas (e prestações intermediárias-), sem que esse parcelamento implique em alteração, ajuste ou compensação no preço de venda.- Para que o pagamento se dê a prazo, o reajuste do saldo do preço e das prestações do seu pagamento e a incidência de juros constituem condições básicas por serem essenciais à preservação do valor efetivo e atual do preço do imóvel e a manutenção do equilíbrio da relação contratual, que originam as obrigações avançadas nesta escritura, imune a desindexação, congelamento ou deflação a qualquer título, confirmando o(a) (s) outorgado(a) (s) a sua manifestação de vontade de aquisição do imóvel, mediante o pagamento do preço a prazo com o reajuste monetário pleno, pós-fixado, do saldo do preço e das prestações desta avença, convencionando-se:- CLÁUSULA 2.1.4.) DO SIGNIFICADO DO REAJUSTE MONETÁRIO - outorgante e outorgado(a)(s) declara (m) que as expressões "Atualização Monetária" "Monetariamente Atualizado", "Reajuste Monetário", representam, sempre, o equilíbrio do valor da moeda, e, por consequência, do valor do preço aqui pactuado, resultante de possível perda do poder aquisitivo que é causado pela inflação;- CLÁUSULA 2.1.5.) DA SUSPENSÃO DO PAGAMENTO A PRAZO - ficará automaticamente suspensa a forma de pagamento a prazo com a apuração do saldo do preço à vista, para o dia antecedente a quaisquer das seguintes hipóteses:- a) nova mudança do padrão monetário do País;- b) extinção, suspensão, tabelamento ou congelamento, bem como alteração dos critérios de cálculos dos índices de reajuste monetário, eleitos - neste contrato;- c) tabelamento ou congelamento de preços e

e de obrigações pecuniárias oriundas de contratos de venda de bens imóveis, e, d) proibição ou restrição legal do reajuste monetário dos valores das obrigações dos contratos imobiliários e da forma de pagamento do preço a prazo;- CLÁUSULA 2.1.6.) DOS EFEITOS DA SUSPENSÃO DO PAGAMENTO A PRAZO - na ocorrência dos motivos citados ^{disp. citados no item} (na cláusula precedente, a outorgante procederá à notificação do(a)(s) outorgado(a)(s), para comparecimento em seu escritório, sito na Rua Cândido Benício 1000, com antecedência de 5 (cinco) dias para ajuste de nova forma de liquidação do saldo do preço apurado e vendido, conforme cláusula 2.1.5., e eleição de novo índice que reflita a manutenção do atual equilíbrio da relação contratual.- Caso o(a)(s) outorgado(a)(s) injustificadamente não atenda(m) o chamado da outorgante ou, sem razão contratual ou legal, se recuse(m) a atender à notificação aqui referida, o saldo devedor do preço atualizado e apurado, deverá ser pago à vista, pelo(a)(s) outorgado(a)(s) no prazo de 10 (dez) dias, (pelo(a)(s) outorgado), digo, dias da notificação escrita que ser-lhe-á feita pela outorgante;- CLÁUSULA 2.1.7.) -- o disposto na cláusula 2.1.5., se aplica, quanto àquelas hipóteses, se os seus efeitos forem ou não temporários, parciais ou totais e o não pagamento do saldo do preço, no prazo assinalado na cláusula 2.1.5., sujeitará o(a)(s) outorgado(a)(s) às penalidades conveniadas neste instrumento, sem prejuízo do reajustamento monetário do mesmo saldo, até a data do seu efetivo pagamento, observado o limite legal de percentual de inflação ocorrido no período.- CLÁUSULA 2.1.8. -- DO PACTO DE REAJUSTE MONETÁRIO, ÍNDICE ELEITO - o preço ajustado para a venda prometida está conveniada com o reajuste monetário a ser calculado mensalmente, de acordo com a variação também mensal do IGP-M (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS-MERCADO), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ora e-

eleito pelas partes para esse fim, ou do IGP, ou, ainda, --
outro que seja determinado em lei, como substitutivo, mas na
ordem acima indicada, e que prevalecerá se à época do cálcu-
lo não estiver divulgado o índice escolhido, respeitada a pe-
riodicidade mínima legal para aplicação do reajuste que este-
ja em vigor nas datas dos efetivos pagamentos, com inserção
automática dos novos valores que decorram dessa periodicida-
de, se e enquanto não puder ser ou não for revisado o contra-
to. O reajuste monetário será calculado a cada mês calendá-
rio, tomando-se como índice base o do mês imediatamente ante-
rior ao da assinatura desta escritura e como de atualização
o correspondente do mês imediatamente anterior àquele em que
vier a ser aplicado o reajuste, no decurso do prazo desta es-
critura, cuja cobrança será procedida de acordo com a perio-
dicidade mínima prevista em lei, acima destacada. - CLÁUSULA
2.1.9.) DA COMPUTATIVIDADE DA IMPREVISÃO - Enquanto subsistir
periodicidade superior a um mês para reajuste de valores con-
tratuais, a diferença respectiva - positiva ou negativa - --
confrontada entre o valor da moeda oficial e os índices de -
reajustes pactuados nesta escritura, será cobrada ou restitu-
ída pela outorgante a(s) outorgado(a), dentro de trinta (30)
dias seguintes ao final de cada período mínimo legal de rea-
juste, se, durante o cumprimento deste contrato, isso vier a
ser permitido por lei que esteja em vigor ou em decorrência
do desequilíbrio da economia que afete as condições básicas-
formadoras do presente contrato - do valor efetivo da moeda
nacional na equivalência das prestações, adentrando a impre-
visão, que fica pactuada como condição de fator excepcional-
heja visto que a periodicidade mínima legal, no momento desta
avença, está sendo objeto de limitação por comando legal impe-
sitivo e que poderá ter reflexo na computatividade contratual
se ocorrer inflação mensal superior a 2% (dois por cento); --

cento);- CLÁUSULA 2.2.) DO PAGAMENTO PARCIAL, À VISTA - do -
preço total ajustado, a outorgante confessa receber, (ou ter
recebido) do(a)s outorgado(a)s em 25/05/1994, como sinal-
e princípio de pagamento e para os efeitos contidos na regra
do artigo 1094 do Código Civil Brasileiro, o quantitativo de
9.096,00 (NOVE MIL E NOVENTA E SEIS)

URV's, do valor de CR\$1.754,41 (UM MIL SETECENTOS E CINQUEN-
TA E QUATRO CRUZEIROS REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS),

cada uma, nesta data, equivalente à quantia de CR\$
CR\$15.958.113,36 (QUINZE MILHÕES NOVECENTOS E CINQUENTA E OI-
TO MIL CENTO E TRÊS CRUZEIROS REAIS E TRINTA E SEIS CENTA-
VOS), através moeda corrente do país, contada e achada certa,
e de cujo recebimento, a outorgante dá plena, geral, rasa e
irrevogável quitação aos outorgados;-

que, uma vez compensado na conta da outorgante, dará quita-
ção automática ao(a)s outorgado(a)s da quantia ora re-
cebida;- CLÁUSULA 2.3. - DO PAGAMENTO A PRAZO, DO SALDO DO -
PREÇO - o saldo do preço sujeito à incidência de juros de --
12% (doze por cento) ao ano, calculado pelo Sistema Price, -
está subordinado ao reajuste monetário, pactuado neste contri-
to.- Esse saldo do preço (na data base) digo, ^{nesta data} preço de - - -
37.938,00 (TRINTA E SETE MIL NOVECENTOS E TRINTA E OITO)

URV's do valor de CR\$1.754,41 (UM MIL SETECENTOS E CINQUENTA
E QUATRO CRUZEIROS REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS)

cada uma, equivalendo a CR\$55.558.806,58 (SESSENTA E SEIS -
MILHÕES QUINHENTOS E CINQUENTA E OITO MIL OITOCENTOS E SEIS-

21.º OFÍCIO DE NOTAS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Página

18

Carimbado Eletronicamente

AUTORIZ

com a inclusão de juros. - O saldo do preço assim convencionado (com juros) deverá ser pago pelo (a)(s) outorgado(a)(s) à outorgante na sede desta, no início desta, ou onde a mesma indicar, nesta cidade, por meio de parcelas e prestações, cujos valores e vencimentos nesta data, são os seguintes: - 60 (sessenta) prestações mensais e sucessivas do quantitativo de 632,30 (SEISCENTOS E TRINTA E DOIS INTeiros E TRINTA CENTÉSIMOS) URV's (UNIDADE REAL DE VALOR) (cada uma, equivalente a CR\$), digo, VALOR), do valor de CR\$..... CR\$1.754,44 (UM MIL SETECENTOS E CINQUENTA E QUATRO CRUZEIROS REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS) cada-uma, equivalentes a CR\$1.109.313,44 (UM MILHÃO CENTO E NOVE MIL TREZENTOS E TREZE CRUZEIROS REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS-) cada-uma, de capital e juros, com vencimentos a partir de 05 de junho de 1994: -

3. - DOS PROCEDIMENTOS QUANTO AO PAGAMENTO DO PREÇO - CLÁUSULA 3.1.) - FORMA E LOCAL DOS PAGAMENTOS - Todas as prestações do saldo do preço, indicadas na cláusula 2.3., deverão ser pagas nos respectivos vencimentos, incluindo capital, juros e reajuste monetário, do modo como pactuado nesta escritura, devendo o(a)(s) outorgado(a)(s) efetuar (em) os pagamentos das prestações, mensalmente, por meio de recibos que incluirão, destacadamente, os valores dos quantitativos de URV's, convertidas pelos valores da moeda de poder liberatório dos dias dos efetivos pagamentos, e, nas épocas devidas, também, os valores dos reajustes monetários incluídos nos recibos correspondentes, que serão conjuntos e unos a serem solvidas na sede da outorgante, no seu endereço antes citado ou onde a mesma determinar, sempre nesta cidade, independente de pré-aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.- CLÁUSULA 3.1.1. - qualquer procedimento que seja adotado pelo(a)(s) outorgado(a)(s) para pagamento de quantia(s) do saldo devedor do preço ou de obrigações contratuais, seja em carteira ou em estabelecimento (s) bancário (s) sem reajuste monetário e mais encargos e/ou acréscimos moratórios, se e quando devidos, sem observar o disposto na cláusula 3.1., não desobrigará o(a)(s) outorgado(a)(s) do necessário atendimento e nem importará na perda da liquidez e certeza da obrigação vencida e não paga nos termos originalmente pactuados.- CLÁUSULA 3.1.2.) a quitação dos valores eventualmente pagos através de cheques, ordens de pagamentos ou outras formas pertinentes, fica condicionada aos seus recebimentos e créditos liberados em conta da outorgante.- CLÁUSULA 3.1.3.) fica convencional que a falta de recebimento de aviso(s) não exime (m) o(a)(s) outorgado(a)(s) de efetuar (em) quaisquer dos pagamentos previstos na presente escritura, nem constitui justificativa para atraso em sua(s) liqui-

liquidação(ões), uma vez que poderá(ão) o(a)(s) outorgado(a)(s) obter (em) as informações necessárias no Departamento de Cobrança da outorgante, sito na Rua Cândido Benício número 1000, com antecedência mínima de dois (2) dias dos vencimentos.- CLÁUSULA 3.2.) - DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES - os valores das prestações devidas em conformidade com o pactuado nesta escritura, serão comunicados ao(a)(s) outorgado(a)(s), seja através de informação colhida pelo (a)(s) mesmo(a)(s) outorgado(a)(s), no Departamento de Cobrança do já citado escritório da outorgante, seja através de aviso(s) - por via postal simples - a ser (em) remetido(s) para o endereço do (a)(s) outorgados, contante desta escritura, podendo o(a)(s) outorgado(a)(s) alterar (em) este endereço, desde que o comunique(m) por escrito à outorgante, valendo o novo endereço - a partir da referida comunicação, não podendo o(a)(s) outorgado(a)(s) se negar (em) ao pagamento do valor de cada prestação ou encargos, inclusive do(s) reajuste(s) monetário(s), se e quando devidos, sob alegação de falta de recebimento do(s) aviso(s) ou comunicação de valores e vencimentos, eis que poderá(ão) obtê-los no aludido Departamento de Cobrança da outorgante;- CLÁUSULA 3.3.) DAS ANTECIPAÇÕES - se o(a)(s) outorgado(a)(s) pretender (em) liquidar o seu débito vincendo, por antecipação, será procedido o cálculo de exclusão - proporcional dos juros vincendo, se pactuados pelo Sistema-Tabela Price, e incluídos nas prestações, assim como em sendo permitido será calculado o reajuste monetário para cobrança, inclusive pro-rata-die até o dia do mês do pagamento;- e se houver pretensão de amortização antecipada, portanto parcial do preço devido, nas mesmas condições, deverá ela compreender valores de parcelas ou prestações inteiras (não fracionadas) dos últimos vencimentos contratuais, ou seja, de ordem cronológica inversa - do final para o início dos vencimentos.

vencimentos - obedecido o mesmo critério supra, de cálculo - pelo período vencido até o dia da amortização, não importando tal procedimento e ainda que utilizado mais de uma vez, - em novação ou modificação de quaisquer das condições pactuadas neste instrumento.- O reajuste monetário obedecerá o índice, critério e condições de periodicidade mínima, pactuadas na cláusula 2.1.8., quanto aos períodos e meses civis e da cláusula 4.1., quanto ao dia da fração de dias até o dia do pagamento.- CLÁUSULA 3.3.1.) ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado da dívida, previstas nesta escritura, fica vedado ao (a)(s) outorgado(a)(s) promover (em) por qualquer meio o pagamento de uma ou mais prestações do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas prestações porventura vencidas anteriormente, do mesmo modo como fica assegurado à outorgante, o direito de recusar o recebimento de uma prestação, isolada, se ocorrer vencimento(s) simultâneo(s) de obrigação(ões) em algum(ns) mês(es), eis que o(s)-vencimento(s) simultâneo obriga(m) o pagamento(s) concomitante(s) dessa(s) obrigação(ões).- 4 - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO - A mora, assim como o inadimplemento, dar-se-ão de pleno direito, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ressalvadas as premissões expressamente previstas neste contrato, quanto aos efeitos de tais medidas.- CLÁUSULA 4.1.) DA MORA - a mora dar-se-á de pleno direito, em caso de impuntualidade no cumprimento de quaisquer das obrigações, acarretando a imediata e automática incidência:- a) dos juros de mora por dia de atraso, na proporção de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor do débito;- b) da multa de 10% (dez por cento) à guisa de pena convencional moratória, encargos esses que incidirão sobre os valores em atraso, reajustados monetariamente, desde a data de seus vencimentos até igual dia do mês em que se

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL
21.º OFÍCIO DE NOTAS

TRAVESSA DO OUVIDOR, 21-B - TEL. 242-7478 - RIO DE JANEIRO

ELTON R. DA CONCEIÇÃO
AUTORIZADO



se der o pagamento, calculado esse reajuste pelo mesmo critério convenicionado na cláusula 2.1.8, deste contrato, pelos meses vivos desde os vencimentos e com relação à fração de dias do mês do pagamento, através da variação - pro-rata-die dos índices de remuneração das cadernetas de poupança ou de índices substitutivos, tudo nos termos da legislação própria da época do evento com relação à periodicidade mínima de aplicação do reajuste monetário. - CLÁUSULA 4.2. - DO INADIMPLIMENTO - sem prejuízo das cominações acima, fica convenicionado que, deixando o(a)(s) outorgado(a)(s) de efetuar quaisquer dos pagamentos avençados, nas épocas próprias de seus vencimentos, promoverá a outorgante a sua interpelação, para que seja purgada a mora dentro do prazo de 15 (quinze) dias da data ^{da} interpelação, tal qual dispõe o Dec. Lei 745 de 07/08/1969, ficando certo que o não atendimento àquela medida premonitória caracterizará o inadimplemento e facultará à outorgante: - a) considerar rescindido este contrato de pleno direito, hipótese em que proceder-se-á da seguinte forma: - I) - se o(a)(s) outorgado(a)(s) houver (em) pago até então, quantia inferior a 50% (cinquenta por cento) do preço pactuado, receberá em devolução a quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor que haja (m) pago; - II) se o(a)(s) outorgado(a)(s) houver (em) pago até então quantia superior a 50% (cinquenta por cento) do preço pactuado, receberá em devolução, a quantia equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor que haja (m) pago. - As diferenças ^{ficam} pactuadas como pena compensatória, inclusive da posse e sua fruição da mesma pelo período contado desde a assinatura deste contrato, sem prejuízo da outorgante usar da faculdade de reintegrar-se, - liminamente, na posse plena do imóvel ora prometido vender, assim como nas benfeitorias e ações porventura realizadas e que aderirão à coisa reintegranda, para todos os fins de-

de direito, em favor da mesma outorgante, ~~o(a)(s) outorgado(a)(s)~~ não podendo o(a)(s) redamar qualquer outra indenização, nem invocar direito de retenção.- § 1º - o valor que tiver que ser devolvido ao(a)(s) outorgado(a)(s) obedecerá igual número de prestações que tiver (em) sido recebido(as), reajustada(s), monetariamente, pelo (s) mesmo(s) índice(s) e periodicidade que houver(em) sido feito(s) o(s) recebimento(s).- § 2º - o(s) pagamento(s) referido(s) no §. primeiro será(ão) feito(s) diretamente ao (a)(s) outorgado(a)(s), porém, se houver necessidade de ingresso da outorgante ao poder judiciário, para o deferimento de decisão, o(s) pagamento(s) da(s) devolução (ões) conveniada(s) só será(ão) efetuado(s) com o trânsito em julgado da decisão respectiva, arcando o(a)(s) outorgado(a)(s) nessa hipótese, com os ônus da sucumbência, fixada a verba honorária advocatícia de 20% (vinte por cento);- b) se o preferir e renunciar ao direito de resgatar o negócio jurídico, considerando por antecipação todo o saldo devedor do preço ainda devido, caso em que o(a)(s) outorgado(a)(s), além do principal reajustado monetariamente de acordo com o pactuado na cláusula 2.1.8., responderá, também, pelos apenamentos da mora, conforme cláusula 4.1., supra, mais custas judiciais e honorários advocatícios, esses na base de 20% (vinte por cento) sobre o montante da condenação, tudo através do competente processo de execução, uma vez que essa dívida é considerada líquida, certa e exigível em favor da outorgante, pela ocorrência de mora.- CLÁUSULA 4.3. - DESCUMPRIMENTO DE QUALQUER OUTRAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS - sem prejuízo das hipóteses de vencimento antecipado, previstas no presente instrumento, fica conveniada que a outorgante poderá optar pela aplicação de quaisquer das alíneas a e b da cláusula 4.2., precedente, nos seguintes casos:- I) se o(a)(s) outorgado(a)(s) vender ou transferir a terceiros, enquanto houver saldo -



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL
21.º OFÍCIO DE NOTAS

TRAVESSA DO OUVIDOR, 21-B - TEL. 242-7478 - RIO DE JANEIRO

ALTER R DA CONCEIÇÃO
AUTORIZADO
808/328

saldo devedor do prego em favor da outorgante, os seus direitos e obrigações ou o bem objeto deste instrumento, em ambos os casos sem o prévio e expresso consentimento da outorgante ou, ainda, instituir sobre o mencionado bem quaisquer ônus reais ou pessoais;- II) se contra o(a)(s) outorgado(a)(s) ocorrerem processos ou forem decretadas medidas judiciais que, de algum modo, afetem, no todo ou em parte, a unidade do objeto deste instrumento;- III) se o(a)(s) outorgado(a)(s) não comparecer(em) à sede da outorgante, para os fins e efeitos da cláusula 3.1.- ^{cláus. 3.1.} (CLÁUSULA 5 - DA POSSE - o(a)(s) outorgado(a)(s) é(são) imitado(s) na posse do imóvel prometido vender, ora deferida pela outorgante, se e enquanto cumpridas as obrigações pactuadas neste instrumento, passando a responsabilidade do(a)(s) outorgado(a)(s) e com incidência a partir desta data, a obrigação do pagamento de todos os impostos, taxas, tarifas e tudo o mais que incidir ou venha a incidir sobre o mencionado imóvel.- 6 - CONDIÇÕES ESPECIAIS- CLÁUSULA 6.1. - CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES - pactuam os contratantes que:- a) desde que o(a)(s) outorgado(a)(s) seja(m) notificado(a)(s), na forma da Lei, estará assegurado à outorgante, o direito de, a qualquer tempo, ceder a terceiros os seus direitos creditórios decorrentes deste instrumento;- b) desde que não exista saldo do preço a pagar à outorgante; ao(s) outorgado(a)(s) será permitida a cessão a terceiros, a qualquer tempo, dos direitos que decorrem deste instrumento, pois, enquanto houver saldo do preço a pagar à outorgante, ele (a)(s) outorgado(a)(s) somente poderá(ão) ceder, ou por qualquer outra forma transacionar a unidade e os direitos de que ora se torna(m) titular(es), ou onerar(em) a qualquer título se:- I) o(a)(s) outorgado(a)(s) estiver (m) em dia com as obrigações por ele(a)(s) assumidas, e, também, II) o(a)(s) outorgado(a)(s) faça (m) com que o(a)(s)-es

cessionário(a)(s) compareç(m) à sede da outorgante, a fim de obter(em) a intervenção desta, haja visto que a cessão de direitos e obrigações facultada ao(a)(s) outorgado(a)(s), gera custos administrativos de controle, registros contábeis e cadastros, além de outras providências afins, o(a)(s) outorgado(a)(s) pagará(ão) por ocasião da cessão, uma taxa equivalente a 1% (hum por cento) sobre o valor do preço conveniado neste instrumento (cláusula 2.1.) reajustado monetariamente, à data da cessão pelos índices e critérios avençados na cláusula 2.1.8.- III) independentemente de haver ou não saldo devedor do preço, a cessão ou qualquer outra forma de transferência do imóvel, objeto da presente, dependerá da apresentação, pelo(a)(s) outorgado(a)(s) à outorgante, da prova de recolhimento do imposto de transmissão (ITBI) incidente sobre a transação.- CLÁUSULA 6.2. - DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - RESPONSABILIDADE DAS DESPESAS E ENCARGOS - ressalvada a responsabilidade que possa decorrer do inadimplemento deste contrato, conforme pactuado, é o mesmo revestido do caráter de irrevogabilidade e irretroatividade, sendo compulsória a outorga da escritura de compra e venda;- assim desde que o(a)(s) outorgado(a)(s) tenha(m) efetuado o pagamento integral do preço pactuado e cumprido todas as demais obrigações contratuais, ser-lhe(s)-á concedida a escritura de compra e venda, observadas as seguintes condições:- CLÁUSULA 6.2.1.- correrão por conta exclusiva do(a)(s) outorgado(a)(s) todas as despesas decorrentes do presente contrato e as necessárias à escritura de compra e venda, inclusive as providências das certidões da Prefeitura Municipal, de Registro de Imóveis, dos cartórios distribuidores, seus emolumentos, os de registros e o imposto de transmissão.- CLÁUSULA 6.2.2.- a escritura de compra e venda, ou outra que se seguir à presente, obedecerá aos termos da minuta a ser forne-



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL

21.º OFÍCIO DE NOTAS

TRAVESSA DO OUVIDOR, 21-B - TEL. 242-7478 - RIO DE JANEIRO 20031-000

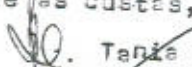
DETER. N. DA CONCEIÇÃO
AUTORIZADO

fornecida pela outorgante, na ocasião, sem qualquer modificação dos direitos, obrigações e características do contrato ora ajustado entre as partes, respondendo a outorgante, pela evicção de direito.- 7 - DISPOSIÇÕES FINAIS - CLÁUSULA 7.1. - DA TOLERÂNCIA - a tolerância por quaisquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte, no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, podendo ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.- O disposto nesta cláusula prevalecerá, ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações, ocorram repetidas vezes, consecutivas ou alternativamente, entendendo-se que a ocorrência de uma ou mais hipóteses, previstas nesta cláusula, ainda que haja repetição, -- não implicará precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse existido, afastando-se, assim, sua arguição por parte dos contratantes.- CLÁUSULA 7.2. - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - ADEÇÃO - OBRIGATORIEDADE - O (a)(s) outorgado se obriga(m) a fazer - respeitar e cumprir as exigências constantes da escritura - de Convenção de Condomínio ao início citada e de que trata a presente escritura, que declaram conhecer, ratificando-a integralmente e à qual ficará (ão) subordinado(a)(s) eventuais futuros adquirentes da unidade ora prometida vender, -- ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito.- CLÁUSULA 7.3. - DO FORO - o foro eleito pelas partes contratantes para dirimir eventuais divergências decorrentes deste instrumento, é o desta cidade do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.- Pelo(a)(s) outorgado(a)(s) foi

foi dito que aceita(m) esta escritura como está redigida, e que tem ciência de que deverá recolher o imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, no prazo de trinta (30) dias contados do vencimento da última prestação representativa do saldo devedor do preço.--(A outorgante, apresentou a Certidão Negativa de Débito número expedida pelo INSS,) digo, preço.-- Foram solicitadas por esta Serventia e dispensadas pelo(a)(s) outorgado(a)(s) as certidões de que trata o Provimento 5/77 da Corregedoria Geral de Justiça e a certidão de ônus reais, ficando ele(a)(s) outorgado(a)(s) advertido(a)(s) dos riscos advindos de tais dispensas.-- Assim o disseram, do que dou fé e me pediram lavrasse nestas notas esta escritura que, no prazo da lei, será anotada no competente distribuidor e que, lhes sendo lida em voz alta, aceitaram e assinam.-- Certifico que foi emitida DOI, conforme IN/SRF-006/90, e que pelo presente ato são devidas custas no valor da Tabela VIII - letra z.-- EM TEMPO:-- deixa de ser exigida a apresentação da CND da outorgante, por ter a mesmo declarado, expressamente, sob as penas da lei, que o imóvel em objeto, não faz parte do seu ativo permanente, o que também lido, acharam conforme e assinam.-- Ressalvo as entrelinhas:-- "Geral";-- "digo, neste item";-- "digo, indicados na cláusula";-- "digo, citados no item";-- "nesta data";-- "digo, de";-- "da";-- "ficam";-- "outorgado(a)(s)";-- "digo, 3.1."-- Ressalvo as rasuras:-- "1";-- "III";-- "23/04/1992";-- "183.082";-- "1900";-- "2";-- "3";-- "4";-- "3.1.";-- "integralmente".--



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL
21.º OFÍCIO DE NOTAS
Travessa do Ouvidor, 21-B - Telefone 242 - 7478 - Rio de Janeiro
Ney Ribeiro - Responsável pelo Expediente

"integralmente".- Eu, Marly Rasga da Costa, Empregada Autônoma, CPF nº 092597, série 093-RJ, lavrei e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas.- (as.) MARLY RASGA DA COSTA.- (as.) CARLOS FERNANDES DE ARAUJO.- (as.) PAULO CESAR FRANCISCO DA COSTA.- (as.) LAURA MONZATO DA COSTA.- Certifico que o acréscimo de 20% do Estado sobre as custas, foram recolhidas.- CERTIFICADO na mesma data.- - Eu,  Tania Regina Antunes Rasga, datilografei e conferi.- E eu,  Responsável pelo Expediente, subscrevo e assino.

WALTER R. DA CONCEIÇÃO
AUTORIZADO
06/3031

21.º OFÍCIO DE NOTAS
RESPONSÁVEL
PELO
EXPEDIENTE
NEY RIBEIRO
AUTORIZADOS
Paula Cássio
Lourival Correia
Agostinho J. Pereira
Walter R. da Conceição
Norival L. Gomes
Milton Caldeira
Jayme Duarte
TRAV. OUVIDOR, 21-B
RIO DE JANEIRO - BRASIL