

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA**

**Quadro Resumo**

**CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO**

**RUA ALEGRE nº 300**

**UNIDADE:**

**PROMITENTE VENDEDORA: GREEN YOU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, Cep.04543-000, inscrita no CNPJ/MF n.º. 17.381.755/0001-86, representada neste ato conforme contrato social registrado na JUCESP sob NIRE 35.227.142.101, denominada simplesmente, **VENDEDORA.**

**PESSOA FISICA**

**PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):**

NOME:

NACIONALIDADE:

PROFISSÃO:

ESTADO CIVIL:

RG:

ÓRGÃO EXPEDIDOR:

CPF/MF:

ENDEREÇO COMERCIAL:

TELEFONE:

DATA DE NASCIMENTO:

CÔNJUGE:

NACIONALIDADE:

PROFISSÃO:

RG:

CPF/MF:

ENDEREÇO COMERCIAL:

TELEFONE:

DATA DE NASCIMENTO:

REGIME DE CASAMENTO:

DATA DO CASAMENTO:

ENDEREÇO RESIDENCIAL:

TELEFONE:

E-MAIL:

## PESSOA JURIDICA

RAZÃO SOCIAL:
SEDE:
CNPJ/MF:
REPRESENTANTE LEGAL:
RG:
CPF/MF:
NACIONALIDADE:
PROFISSÃO:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:
TELEFONE:
E MAIL:

**PREÇO : O preço total da unidade autônoma , sem inclusão de juros e correção monetária é de R\$\_\_\_\_\_ . Este valor está sendo pago pelo comprador, neste ato, dando após a compensação do crédito na conta da VENDEDORA, a mais plena e irrevogável quitação.**

Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR**, para o pagamento do preço, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **COMPRADOR** na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo ante*, ficando a **VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

### DESCRIÇÃO UNIFICADA DOS IMÓVEIS

**Matrícula nº 39.450 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP:**

“Os prédios sob os nºs 298, 310, 314 e 318 da Rua Alegre, no seu alinhamento predial par e sob os nºs 337, 345 e 355 da Rua Flórida, no seu alinhamento predial impar, localizados no quarteirão completado pela Rua Piratininga e Votorantim, distante 31,50m. da esquina desta última, nesta cidade, Comarca e 1ª. Circunscrição Imobiliária e, seu respectivo terreno medindo 38,00m. (trinta e oito metros) de frente para a referida Rua Alegre; por 30,00m. (trinta metros) de largura na linha dos fundos, onde confronta com a Rua Flórida, para a qual também faz frente; de quem de frente olha para o imóvel, visto da Rua Alegre, na lateral direita mede 100,00m. (cem metros), onde confronta com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 290 e com o

prédio situado na Rua Flórida, nº. 321; no mesmo sentido visual, na lateral esquerda mede 25,00m. (vinte e cinco metros) até o ponto em que deflete à direita com ângulo de 90°, seguindo em reta numa distância de 8,00m. (oito metros); daí deste ponto deflete à esquerda com ângulo de 90° e segue em reta numa distância de 75,00m. (setenta e cinco metros) até encontrar a linha de divisa dos fundos, confrontando nestes segmentos com o prédio situado na Rua Alegre, nº. 332 e com o prédio situado na Rua Flórida, nº. 365, fechando o seu perímetro e, encerrando uma área total de 3.200,00m<sup>2</sup> (três mil e duzentos metros quadrados), estando cadastrado na Prefeitura Municipal conforme inscrição imobiliária nº 05.024.0006.”.

#### **OBJETO DA INCORPORAÇÃO:**

O objeto da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e regulamentação posterior, é um condomínio de natureza comercial, hoteleira e estacionamento, que será construído sobre a totalidade do terreno, após a demolição dos prédios ali existentes, segundo alvará de aprovação de edificação nova n.º 683/2014 - Processo n.º 13025/14, expedido em 19 de dezembro de 2014 pela Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul - SP, que receberá a denominação de **CONDOMÍNIO YOU, SÃO CAETANO**, a situar-se na Rua Alegre nºs. 300 e 320 x Rua Flórida, n.º 341 e que apresentará as seguintes características:

Será constituído por edifícios para serviços de hospedagem, composto por 02 (duas) torres sendo **HOTEL A ou BLOCO A** composto por 140 (cento e quarenta) unidades hoteleiras e **HOTEL B ou BLOCO B** composto por 196 (cento e noventa e seis) unidades hoteleiras, sendo denominadas **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO**; grupo de Lojas, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C**, composto por 10 (dez) lojas; e 15 (quinze) grupos de vagas de garagem, sendo denominado **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM** composto por 175 (cento e setenta e cinco) vagas de garagem para automóveis de passeio, sendo 72 (setenta e duas) vagas no 1º subsolo e 103 (cento e três) vagas no 2º subsolo, totalizando o empreendimento 361 (trezentos e sessenta e uma) unidades autônomas, localizadas do 2º. subsolo ao 14º pavimento.

Conterá ainda o empreendimento: dois subsolos, térreo com 10 lojas e 12 (doze) vagas de garagem, 05 (cinco) vagas para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) vagas carga/descarga e 01 (uma) vaga de garagem para caminhão/ônibus fretado, pavimentos-tipo, ático, barriletes e cobertura.

**REGISTRO DA INCORPORAÇÃO:** Registrada em 29 de Janeiro de 2015, sob o nº R.2 da Matrícula 39.450 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP.

## **DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

### **SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C - LOJAS**

1. Lojas 01/06 localizadas no Térreo, conterà cada uma a área privativa de 39,660m<sup>2</sup>, a área comum de 36,548m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 76,208m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,394603% no terreno do Condomínio.

2. Lojas 02, 03, 04 e 05 localizadas no Térreo, conterà cada uma a área privativa de 38,080m<sup>2</sup>, a área comum de 35,092m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 73,172m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,378881% no terreno do Condomínio.

3. Loja 07 localizada no Térreo, conterà a área privativa de 38,478m<sup>2</sup>, a área comum de 35,459m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 73,937m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,382840% no terreno do Condomínio.

4. Lojas 08 e 09 localizadas no Térreo, conterà cada uma a área privativa de 37,000m<sup>2</sup>, a área comum de 34,096m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 71,096m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,368132% no terreno do Condomínio.

5. A loja 10 localizada no Térreo, conterà a área privativa de 38,120m<sup>2</sup>, a área comum de 35,127m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 73,247m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,379254% no terreno do Condomínio.

### **SUBCONDOMÍNIO GARAGEM - GRUPOS DE VAGAS DE GARAGEM**

Grupo 01 - composto por 02 (duas) vagas, denominadas números 68 e 69, localizadas no 1º subsolo, conterà: área privativa de 20,680m<sup>2</sup>, área comum de 2,374m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 23,054m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,092002% do terreno do condomínio.

Grupo 2- composto por 15 (quinze) vagas, denominadas números 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 187,907m<sup>2</sup>, área comum de 21,566m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 209,473m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,835972% do terreno do condomínio.

Grupo 3- composto por 03 (três) vagas, denominadas números 65, 66 e 67, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 32,842m<sup>2</sup>, área comum de

3,769m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 36,611m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,146109% do terreno do condomínio.

Grupo 4- composto por 06 (seis) vagas, denominadas números 46, 47, 48, 49, 50 e 51, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 77,680m<sup>2</sup>, área comum de 8,915m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 86,595m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,345586% do terreno do condomínio.

Grupo 5- composto por 01 (uma) vaga, denominada número 52, localizada no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 16,096m<sup>2</sup>, área comum de 1,847m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 17,943m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,071608% do terreno do condomínio.

Grupo 6- composto por 06 (seis) vagas, denominadas números 53, 54, 55, 56, 57 e 58, localizadas no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 68,593m<sup>2</sup>, área comum de 7,872m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 76,465m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,305163% do terreno do condomínio.

Grupo 7- composto por 06 (seis) vagas, denominadas números 59, 60, 61, 62, 63 e 64, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 67,635m<sup>2</sup>, área comum de 7,762m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 75,397m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,300901% do terreno do condomínio.

Grupo 8- composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas números 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45, localizadas no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 383,766m<sup>2</sup>, área comum de 44,045m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 427,811m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio.

Grupo 9- composto por 12 (doze) vagas, denominadas números, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 e 166, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 161,044m<sup>2</sup>, área comum de 18,483m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 179,527m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,716458% do terreno do condomínio.

Grupo 10- composto por 15 (quinze) vagas, denominadas números 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 e 187, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 181,165m<sup>2</sup>, área comum de 20,792m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 201,957m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,805978% do terreno do condomínio.

Grupo 11- composto por 06 (seis) vagas, denominadas números 167, 168, 169, 170, 171 e 172, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 66,647m<sup>2</sup>, área comum de 7,649m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 74,296m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,296506% do terreno do condomínio.

Grupo 12- composto por 24 (vinte e quatro) vagas, denominadas números 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144,

145, 146, 147, 148, e 149, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 291,262m<sup>2</sup>, área comum de 33,428m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 324,690m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 1,295747% do terreno do condomínio.

Grupo 13- composto por 08 (oito) vagas, denominadas números 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, e 125, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 108,551m<sup>2</sup>, área comum de 12,468m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 121,019m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,482930% do terreno do condomínio.

Grupo 14- composto por 05 (cinco) vagas, denominadas números 150, 151, 152, 153 e 154, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 56,910m<sup>2</sup>, área comum de 6,532m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 63,442<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,253183% do terreno do condomínio.

Grupo 15- composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas números 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 383,766m<sup>2</sup>, área comum de 44,045m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 427,811m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio.

## **SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO BLOCO A OU HOTEL A**

### **DO 1º. AO 7º. PAVIMENTOS**

Final 01- conterà a área privativa de 19,610m<sup>2</sup>, a área comum de 26,691m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 46,301m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterà cada uma a área privativa de 19,740m<sup>2</sup>, a área comum de 26,868m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 46,608m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterà a área privativa de 20,600m<sup>2</sup>, a área comum de 28,038m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 48,638m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,314719% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterà cada uma a área privativa de 18,800m<sup>2</sup>, a área comum de 25,589m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 44,389m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

### **DO 8º. AO 10º. PAVIMENTOS**

Final 01- conterà a área privativa de 19,610m<sup>2</sup>, a área comum de 26,691m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 46,301m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterà cada uma a área privativa de 19,740m<sup>2</sup>, a área comum de 26,868m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 46,608m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterà a área privativa de 20,750m<sup>2</sup>, a área comum de 28,242m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 48,992m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,317015% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterà cada uma a área privativa de 18,800m<sup>2</sup>, a área comum de 25,589m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 44,389m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

### **SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B**

### **DO 1º. AO 10º. PAVIMENTOS**

Finais 01; 02; 11- conterà cada uma a área privativa de 15,140m<sup>2</sup>, a área comum de 20,607m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 35,747m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterà a área privativa de 15,500m<sup>2</sup>, a área comum de 21,095m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 36,595m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterà cada uma a área privativa de 14,500m<sup>2</sup>, a área comum de 19,736m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 34,236m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 12- conterà a área privativa de 24,000m<sup>2</sup>, a área comum de 32,666m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 56,666m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366673% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterà a área privativa de 15,000m<sup>2</sup>, a área comum de 20,416m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 35,416m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

### **DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS**

Finais 01; 02; 11 e 12- conterà cada um a área privativa de 15,140m<sup>2</sup>, a área comum de 20,607m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 35,747m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterà a área privativa de 15,500m<sup>2</sup>, a área comum de 21,095m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 36,595m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterà cada uma a área privativa de 14,500m<sup>2</sup>, a área comum de 19,736m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 34,236m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterà a área privativa de 15,000m<sup>2</sup>, a área comum de 20,416m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 35,416m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

**PRAZO ESTIMADO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS: 31 DE JULHO DE 2018.**

**PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS: 27 DE JANEIRO DE 2019.**

**EM TEMPO:**