

**CLÁUSULAS GERAIS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E
VENDA E OUTROS PACTOS
EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II**

Pelo presente instrumento, as partes têm entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE PROMITENTE VENDEDORA**, a seguir denominada apenas por **VENDEDORA**, *aquela já qualificada no item I do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos*; de outro lado, como **OUTORGADO(A,AS,S) PROMISSÁRIO(A,AS,S) COMPRADOR(A,AS,ES)**, a seguir denominado(a,as,s), independentemente da quantidade, apenas por **ADQUIRENTE**, *aquela(a,as,s) já qualificado(a,as,s) no item II do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos*.

Estando certa, ajustada e contratada a promessa de compra e venda, tudo subordinado às cláusulas e condições a seguir transcritas:

CAPÍTULO I – DO IMÓVEL E DO TERRENO

1.1. A **VENDEDORA** titula a propriedade da fração ideal e áreas comuns, bem assim as acessões e benfeitorias a serem construídas, que constituirão a **UNIDADE AUTÔNOMA**, *referida no item VIII do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos*, áreas comuns e privativas do EMPREENDIMENTO em construção, descrito no *item III do Quadro Resumo*, doravante denominado simplesmente “EMPREENDIMENTO”.

CAPÍTULO II - DA TITULAÇÃO

2.1. A **VENDEDORA** adquiriu o terreno onde será desenvolvido o EMPREENDIMENTO, na forma descrita no *item IV do Quadro Resumo*.

CAPÍTULO III - DA INCORPORAÇÃO E DO FINANCIAMENTO DA OBRA

3.1. Como já acima mencionado, no terreno é promovida pela **VENDEDORA** a incorporação e a construção do EMPREENDIMENTO, conforme projeto aprovado pelos órgãos públicos competentes, mencionado no *item VI do Quadro Resumo*.

3.1.1. A **VENDEDORA**, proprietária exclusiva do terreno, promoveu o registro do Memorial de Incorporação do EMPREENDIMENTO, conforme registro mencionado no *item VII do Quadro Resumo*, com os documentos exigidos pela Lei nº 4.591, de 16/12/64, especificados no Decreto nº 55.815, de 11/03/64 e regulamentação posterior. A descrição do EMPREENDIMENTO está contida no referido memorial de incorporação.

3.1.2. A fração ideal da Unidade Autônoma em pauta, assim como a totalidade do terreno titulada pela **VENDEDORA** em toda sua plenitude, é livre e desembaraçada de pessoas e coisas, sem quaisquer outros ônus reais ou pessoais, foro ou pensão, litispendência e quite de impostos e taxas até a presente data, com exceção da hipoteca constituída em favor da sociedade **Londrina Administração, Construções e**

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, SP, na Avenida Angélica, nº 2.632, 11º andar, conj. 114, Consolação, inscrita no CNPJ/MF sob nº 64.803.737/0001-25, que deverá ser cancelada, pela **VENDEDORA**, dentro de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da expedição do auto de conclusão do Condomínio (“Habite-se”).

3.2. O EMPREENDIMENTO será constituído de 01 (uma) Torre composta por 200 (duzentas) unidades autônomas hoteleiras e 01 (uma) unidade autônoma **GARAGEM**, destinada exclusivamente à guarda de veículos, e será dividido, internamente entre o **SUBCONDOMÍNIO HOTEL** (composto por 200 (duzentas) unidades autônomas hoteleiras localizadas do 1º ao 5º pavimentos da Torre e respectivas áreas comuns, bem como 02 (duas) vagas para carga/descarga e 03 (três) vagas para embarque/desembarque, localizadas na área comum entre o **SUBCONDOMÍNIO HOTEL** e a **GARAGEM**) e a Unidade Autônoma **GARAGEM** (com capacidade para estacionamento de 217 (duzentos e dezessete) veículos automotores, 08 (oito) motocicletas e 02 (duas) vagas para Portadores de Necessidades Especiais (“P.N.E.”), localizados no térreo, 1º, 2º e 3º pavimento da Unidade Autônoma **GARAGEM**).

3.2.1. A Unidade Autônoma **GARAGEM** é composta de uma única unidade autônoma denominada “Garagem”. O **SUBCONDOMÍNIO HOTEL** é composto pelas unidades autônomas abaixo relacionadas:

**DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS
INTEGRANTES DO SUBCONDOMÍNIO HOTEL**

PAVIMENTOS	APARTAMENTOS
1º	Apartamentos finais 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139 e 140.
2º	Apartamentos finais 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239 e 240.
3º	Apartamentos finais 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339 e 340.
4º	Apartamentos finais 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439 e 440.
5º	Apartamentos finais 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535,

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

	536, 537, 538, 539 e 540.
--	---------------------------

3.2.2. As unidades autônomas do EMPREENDIMENTO possuirão as seguintes áreas e frações ideais de terreno:

3.2.2.1. A Unidade Autônoma **GARAGEM** possuirá a área privativa de 4.468,295m², a área comum de 290,151m², perfazendo a área total de 4.758,446m², correspondente à fração ideal de 25,581870 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **CONDOMÍNIO**.

3.2.2.2. As unidades autônomas do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL** possuirão as seguintes áreas e frações ideais de terreno:

- Os apartamentos finais 01 e 40 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 24,569m², área comum de 20,099m², perfazendo a área total de 44,668m², correspondente à fração ideal de 0,376821 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 02, 03, 04, 05, 06, 36, 37, 38 e 39 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 24,050m², área comum de 19,674m², perfazendo a área total de 43,724m², correspondente à fração ideal de 0,368867 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 07 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 24,569m², área comum de 20,099m², perfazendo a área total de 44,668m², correspondente à fração ideal de 0,376821 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 08 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 24,569m², área comum de 20,099m², perfazendo a área total de 44,668m², correspondente à fração ideal de 0,376821 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 09, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, e 27 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 24,050m², área comum de 19,674m², perfazendo a área total de 43,724m², correspondente à fração ideal de 0,368867 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 15 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 24,361m², área comum de 19,929m², perfazendo a área total de 44,290m²,

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

correspondente à fração ideal de 0,373633 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.

- Os apartamentos finais 16 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 25,190m², área comum de 20,606m², perfazendo a área total de 45,796m², correspondente à fração ideal de 0,386354 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 17, 29, 30 e 31 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 23,843m², área comum de 19,507m², perfazendo a área total de 43,350m², correspondente à fração ideal de 0,365710 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 18 e 28 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 23,946m², área comum de 19,591m², perfazendo a área total de 43,537m², correspondente à fração ideal de 0,367288 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 25 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 25,812m², área comum de 21,116m², perfazendo a área total de 46,928m², correspondente à fração ideal de 0,395897 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 26 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 24,361m², área comum de 19,929m², perfazendo a área total de 44,290m², correspondente à fração ideal de 0,373633 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 32 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 23,843m², área comum de 19,507m², perfazendo a área total de 43,350m², correspondente à fração ideal de 0,365710 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 33 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 26,020m², área comum de 21,286m², perfazendo a área total de 47,306m², correspondente à fração ideal de 0,399085 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- Os apartamentos finais 34 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 26,124m², área comum de 21,371m², perfazendo a área total de 47,495m², correspondente à fração ideal de 0,400673 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.
- Os apartamentos finais 35 localizados do 1º ao 5º pavimento, possuirão cada um, a área real privativa de 24,050m², área comum de 19,674m², perfazendo a área total de 43,724m², correspondente à fração ideal de 0,368867 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.

3.2.3. O Condomínio terá as seguintes áreas:

- área privativa	9.320,295m²
- área comum	4.259,424m²
- área total	13.579,719m²
- fração ideal da Unidade Autônoma GARAGEM em relação ao CONDOMÍNIO	25,581870%
- fração ideal do SUBCONDOMÍNIO HOTEL em relação ao CONDOMÍNIO	74,41813%
- fração ideal	100,00000%

3.2.4. Tendo em vista que o **SUBCONDOMÍNIOHOTEL** terá serviços de hotelaria, desde que integralmente preenchidos os requisitos legais, os condôminos proprietários de unidades autônomas hoteleiras deverão, como condição para aquisição de suas unidades autônomas, se associar ao Sistema Associativo de Locação (doravante denominado simplesmente **POOL**), constituído pelas unidades do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, com o objetivo de formar um grupo de participantes desse sistema.

3.2.5. Fica estabelecido que somente poderá ser constituído um único **POOL** no **CONDOMÍNIO**, que abrangerá a totalidade das unidades autônomas hoteleiras, e que deverá ser gerido por empresa especializada contratada para operação e administração de toda a infraestrutura condominial e hoteleira do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, contratada pela **VENDEDORA**. Caberá exclusivamente à Operadora organizar e estabelecer todas as regras de funcionamento do **POOL**.

3.2.6. Mediante assinatura deste Contrato e como condição para aquisição da Unidade Autônoma, o **ADQUIRENTE** declara conhecer e concordar expressamente com as condições previstas no presente instrumento, com relação à organização e administração do Condomínio, bem como com as condições de administração do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, especialmente quanto à constituição e funcionamento de um único **POOL** de locação, que obrigatoriamente conterà todas as unidades autônomas hoteleiras.

3.2.7. O Condomínio conterà a Unidade Autônoma **GARAGEM** destinada exclusivamente ao estacionamento e guarda de veículos, preferencialmente de veículos dos condôminos ou ocupantes do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, mediante remuneração e sujeita à disponibilidade, observadas as regras previstas na Convenção de Condomínio, que comportará 217 (duzentos e dezessete) vagas para veículos

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

de passeio e 02 (duas) vagas para P.N.E. e 08 (oito) vagas para guarda de motocicletas, assim distribuídas entre os 3º, 2º, 1º pavimentos e térreo:

- **TÉRREO:** possui capacidade para abrigar 55 (cinquenta e cinco) vagas para automóveis, em locais individuais e indeterminados, numerados apenas para fins de localização, com auxílio de manobrista, sendo: 54 (cinquenta e quatro) vagas cobertas, assim numeradas: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23, M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M32, M33, M34, M35, M36, M37, M38, M39, M40, M41, M42, M43, M44, M45, M46, M47, M48, M49, M50, M51, G52, M53 e G54 e 01 (uma) vaga para Portador de Necessidades Especiais (P.N.E.);
- **Área Externa do SUBCONDOMÍNIO Hotel:** 02 (duas) vagas para carga / (uma delas usada também para ônibus fretado) e 03 (três) vagas para embarque/desembarque, localizadas na área externa do **CONDOMÍNIO**;
- **1º PAVIMENTO:** possui capacidade para abrigar 55 (cinquenta e cinco) vagas para automóveis, em locais individuais e indeterminados, numerados apenas para fins de localização, com auxílio de manobrista, sendo: 52 (cinquenta e duas) vagas cobertas, assim numeradas: M55, M56, M57, M58, M59, M60, M61, M62, M63, M64, M65, M66, M67, M68, M69, M70, M71, M72, M73, M74, M75, M76, M77, M78, M79, M80, M81, M82, M83, M84, M85, M86, M87, M88, M89, M90, G91, G92, G93, G94, M95, M96, M97, M98, M99, M100, M101, M102, M103, G104, M105 e G106; 01 (uma) vaga para Portador de Necessidades Especiais (PNE) e 02 (duas) vagas para motocicletas assim numeradas: M1 e M2;
- **2º PAVIMENTO:** possui capacidade para abrigar 57 (cinquenta e sete) vagas para automóveis, em locais individuais e indeterminados, numerados apenas para fins de localização, com auxílio de manobrista, sendo: 54 (cinquenta e quatro) vagas cobertas, assim numeradas: M107, M108, M109, M110, M111, M112, M113, M114, M115, M116, M117, M118, M119, M120, M121, M122, M123, M124, M125, M126, M127, M128, M129, M130, M131, M132, M133, M134, M135, M136, M137, M138, M139, M140, M141, M142, M143, M144, G145, G146, G147, G148, M149, M150, M151, M152, M153, M154, M155, M156, M157, G158, M159 e G160, e 03 (três) vagas para motocicletas assim numeradas: M1, M3 e M4;
- **3º PAVIMENTO:** possui capacidade para abrigar 60 (sessenta) vagas para estacionamento de automóveis descobertas, em locais individuais e indeterminados, numerados apenas para fins de localização, com auxílio de manobrista, sendo: 57 (cinquenta e sete) vagas descobertas, assim numeradas: M161, M162, M163, M164, M165, M166, M167, M168, M169, M170, M171, M172, M173, M174, G175, M176, M177, M178, M179, M180, M181, M182, M183, M184, M185, M186, M187, M188, M189, M190, M191, M192, M193, M194, M195, M196, M197, G198, G199, G200, G201, M202, M203, M204, M205, M206, M207, M208, G209, M210, G211, M212, G213, M214, G215, M216 e G217, e 03 (três) vagas para motocicletas assim numeradas: M1, M5 e M6.

3.2.7. Os condôminos, usuários e visitantes do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, têm direito de utilização, das vagas de automóveis e motocicletas localizadas na unidade autônoma **GARAGEM**, mediante a disponibilidade e remuneração, de acordo com as regras constantes na Convenção de Condomínio, não havendo vagas pré-determinadas para uso de condôminos/ocupantes.

3.2.7.1. As vagas serão de uso rotativo e utilizadas com auxílio de manobrista e mediante remuneração, de acordo com a tabela estabelecida pelo proprietário da unidade autônoma **GARAGEM**.

3.2.8. A **VENDEDORA** constituirá, até o término da construção e instituição do Condomínio, uma servidão de passagem entre a Unidade Autônoma **GARAGEM** e o Imóvel objeto da matrícula nº 133.007 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, para permitir o trânsito dos veículos entre essa Unidade Autônoma e o Imóvel objeto da matrícula nº 133.007, inclusive para acesso através das vias públicas que os margeiam (“Servidão”).

3.2.8.1. A referida Servidão será instituída a título gratuito, ressalvadas as despesas incorridas com a execução das obras e aquelas relacionadas ao uso normal da servidão que ficarão a cargo do proprietário do imóvel dominante (objeto da matrícula nº 133.007).

3.2.8.2. A Servidão permanecerá em vigor enquanto o proprietário da Unidade Autônoma **GARAGEM** permanecer proprietário do imóvel objeto da matrícula 133.007 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Guarulhos, SP.

3.3. O **ADQUIRENTE** declara desde já, que está ciente de que a **VENDEDORA** poderá contratar com agente financeiro, financiamento com garantia hipotecária ou fiduciária e cessão dos créditos decorrentes dos contratos de comercialização das unidades, objetivando a produção e/ou comercialização do **EMPREENDIMENTO**, no qual se estabelece as obrigações da proprietária, ora **VENDEDORA**, quanto a valores, prazos, reajuste monetário, remuneração e demais aspectos próprios ao princípio da autonomia contratual, com base nos critérios estipulados pelo agente financiador.

3.4. Assinado o referido contrato, a totalidade do terreno vinculada ao **EMPREENDIMENTO** e suas acessões serão hipotecadas, figurando como credor hipotecário o agente financiador, com o que o **ADQUIRENTE** concorda em caráter irrevogável e irretratável, ficando a **VENDEDORA**, proprietária, desde já, constituída procuradora do **ADQUIRENTE** na forma da cláusula 11.14., abaixo, inclusive, se necessário, para atender exigência do agente financiador e/ou do Registro de Imóveis, com poderes para assinar instrumento de aditamento do presente.

3.4.1. A **VENDEDORA** é responsável em obter junto ao credor hipotecário, o respectivo ofício de cancelamento da hipoteca, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após o pagamento integral do saldo devedor pelo **ADQUIRENTE** ou após a averbação do auto de conclusão do Condomínio (“Habite-se”) na matrícula do imóvel no registro imobiliário competente, o que ocorrer por último, porém desde que tenha sido solicitado à **VENDEDORA**, por escrito, pelo **ADQUIRENTE**.

DA SECURITIZAÇÃO

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

3.5. Caso a **VENDEDORA** opte por ceder e securitizar os créditos decorrentes deste instrumento, na conformidade das regras do SFI, fica o **ADQUIRENTE** ciente que a **VENDEDORA** poderá optar por contratar a alienação fiduciária da fração ideal, que corresponderá à unidade autônoma, descrita no *item VIII do Quadro Resumo*, em garantia do cumprimento das obrigações ora assumidas pelo **ADQUIRENTE**, abrangendo o saldo devedor do preço de aquisição apurado, convocando o **ADQUIRENTE** para celebrar instrumento de venda e compra com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514/97, a qual será efetivada mediante registro no Ofício de Registro de Imóveis competente.

3.5.1. No referido instrumento haverá a transferência da propriedade da Unidade Autônoma, objeto do presente compromisso de venda e compra, ao **ADQUIRENTE**, e este, no mesmo ato transferirá à **VENDEDORA**, ou a quem esta indicar, a propriedade fiduciária da unidade autônoma, em garantia do cumprimento de suas obrigações, especialmente no que se refere ao pagamento das parcelas do preço.

3.5.2. Para celebração do instrumento acima mencionado, é necessário que o **ADQUIRENTE** tenha contratado seguros contra “danos físicos ao imóvel” e “morte e invalidez permanente” (tipo: “prestamista”), visando assegurar o pagamento do saldo devedor, o qual vigorará até o final do pagamento do saldo devedor.

3.5.3. Caso o **ADQUIRENTE** não apresente, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do instrumento mencionado na cláusula 3.5 acima, a respectiva apólice de seguros, tendo a **VENDEDORA** como exclusiva beneficiária, o **ADQUIRENTE** autoriza a **VENDEDORA** a contratar com seguradora de sua livre escolha, seguro de vida em grupo, desde que, na data da inclusão, a idade do **ADQUIRENTE** somada ao prazo de financiamento não totalize período de tempo superior a 74 anos, 11 meses e 29 dias, ficando a responsabilidade pelo pagamento do respectivo prêmio a cargo do **ADQUIRENTE**, que reembolsará o valor despendido pela **VENDEDORA**, reajustado e eventualmente acrescidos dos encargos moratórios avençados neste instrumento. Será facultado à **VENDEDORA** endossar e transferir a apólice de seguro ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos e obrigações, caso venha a negociar e ceder os créditos imobiliários. Em caso de sinistro, a **VENDEDORA** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente reajustado, observada a proporção referida no cartão proposta, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre o **ADQUIRENTE** e/ou seus sucessores.

3.5.4. *O **ADQUIRENTE** tem pleno conhecimento e aceita que a sua inclusão, bem como a sua renovação, no seguro de vida em grupo, estará sujeita à análise, aprovação e aceitação pela instituição seguradora. Caso, por qualquer motivo, seja negada a sua inclusão, bem como a renovação no seguro de vida em grupo, o **ADQUIRENTE** tem pleno conhecimento que a **VENDEDORA** não possui qualquer responsabilidade, aceitação ou obrigação para com a quitação do saldo devedor existente no momento da ocorrência do sinistro, ficando o **ADQUIRENTE** e/ou seus sucessores obrigados solidariamente pela sua quitação.*

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

3.5.5. O reembolso do valor do prêmio do seguro contratado, obedece às seguintes condições: **a)** é devido mensalmente; **b)** para a cobertura de riscos de natureza pessoal o prêmio mensal é calculado aplicando-se a taxa indicada na apólice à importância segurada, que é o saldo devedor do financiamento reajustado monetariamente pelo mesmo índice e na mesma periodicidade em que é reajustado monetariamente o saldo devedor do financiamento; **c)** o seguro de morte e invalidez será renovado em companhia de exclusiva escolha da **VENDEDORA**, mantida a responsabilidade exclusiva de pagamento dos prêmios pelo(s) **ADQUIRENTE**, sendo aplicadas as taxas praticadas à época da renovação da apólice.

3.5.6. A indenização do seguro que vier a ser devida, na hipótese de morte ou invalidez permanente, será apurada proporcionalmente à participação referida no futuro instrumento de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia, bem como aquela declarada no cartão proposta, a ser preenchido pelo **ADQUIRENTE**.

3.5.7. O **ADQUIRENTE** declara estar ciente: **a)** que o sinistro deverá ser imediatamente comunicado, por escrito, à **VENDEDORA**, sendo que, em caso de morte, seus sucessores deverão comunicar o evento imediatamente à **VENDEDORA**; **b)** que não contará com as coberturas do seguro por morte e invalidez permanente, quando tais sinistros resultarem de causa comprovadamente ocorrida em data anterior à assinatura do presente instrumento.

3.5.8. O **ADQUIRENTE** declara estar ciente 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 e outras que venham a se tornar exigíveis, inclusive taxas cobradas pelo Agente Financeiro que adquirir os créditos, tais como taxa de inscrição e expediente, taxa de abertura e administração de crédito, taxa de deságio, seguros e outros.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

3.6. O **ADQUIRENTE** declara ter pleno conhecimento e concorda desde já de forma irrevogável e irretratável que a incorporação imobiliária acima referida está submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, mantem-se apartados do patrimônio da **VENDEDORA** 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.

3.6.1. Assim sendo, será constituída uma Comissão de Representantes, escolhidos dentre os adquirentes das unidades autônomas do EMPREENDIMENTO, que 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 instrumento; **b)** nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação; **c)** solicitar à **VENDEDORA** a entrega, a cada 3 (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)** solicitar balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação; **e)** fiscalizar o cumprimento, pela **VENDEDORA**, de todas as demais exigências legais

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

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 **VENDEDORA**.

3.6.2. Considerar-se-ão cumpridas pela **VENDEDORA** as obrigações 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 **VENDEDORA** ao Conselho de Representantes, logo que implementado pela **VENDEDORA**, com a disponibilização de todas as informações devidas, comunicando-se aos membros da Comissão este fato, mediante carta com aviso de recebimento.

3.6.3. Será eleita em Assembleia 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 3 (três) membros efetivos e de 3 (três) suplentes, que substituirão os membros efetivos no caso de vacância, renúncia, impedimento, mora ou inadimplência no cumprimento das obrigações estipuladas neste instrumento e venda da unidade titulada pelo membro da Comissão.

3.6.4. **AVENDEDORA** convocará a Assembleia de constituição da Comissão de Representantes, na forma da lei, mediante carta com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para a primeira convocação e mais 3 (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 Assembleia com a presença de, no mínimo, 3 (três) adquirentes, cabendo aos participantes da Assembleia iniciar os trabalhos com a eleição do Presidente da Mesa e do respectivo Secretário.

3.6.5. 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.

3.6.6. 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 Assembleia 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.

3.6.7. Caso algum 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.

3.6.8. Uma vez eleita a Comissão de Representantes, o Secretário lavrará a competente Ata, que será por ele assinada e posteriormente registrada no Cartório do Registro de Títulos e Documentos, enviando-se cópia da mesma, mediante carta com aviso de recebimento, a todos os adquirentes do empreendimento.

CAPÍTULO IV – DA PROMESSA, PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. **AVENDEDORA** promete vender ao **ADQUIRENTE** a fração ideal bem assim as acessões e benfeitorias a serem construídas e que serão a ela vinculadas, que constituirão a Unidade Autônoma indicada no item VIII do *Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos*, pelo preço certo e ajustado no item IX do *Quadro Resumo do Instrumento Particular de*

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Promessa de Compra e Venda e outros pactos, valor este sujeito ao reajuste monetário conforme adiante pactuado e, após a expedição do Habite-se, as parcelas vincendas do saldo remanescente do preço de aquisição da Unidade Autônoma, estarão ainda sujeitas à incidência de juros de 12% ao ano pelo sistema Tabela Price, adiante pactuados, inclusive na hipótese de adiantamento, nos termos do disposto no item 7.3.1.1., abaixo, preço esse que é dividido (fração ideal de terreno e acessões-benfeitorias), face ao que determina o artigo 41 da Lei 4.591/64, conforme mencionado *no item IX do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos* .

4.2. O preço da Unidade Autônoma, acima referido foi originariamente estabelecido para pagamento à vista, no dia da assinatura deste instrumento, mas ante o interesse do **ADQUIRENTE** de pagá-lo a prazo, e observado o disposto no *caput*, a **VENDEDORA** concorda com esta modalidade de pagamento, desde que seja mantido, até o pagamento integral do preço, o poder de compra, nesta data, do preço global acima estipulado. Concorde, assim, o **ADQUIRENTE** ser imprescindível, erigindo-se em condição da modalidade de pagamento a prazo do preço, o seu reajuste monetário e a das parcelas em que ele se divide, a contar da presente data.

4.2.1. Tão essencial é a plena observância das regras de reajuste monetário, tal como pactuada, que a sua quebra importará, automaticamente e de pleno direito, na imediata novação da modalidade de pagamento do preço a prazo, substituindo-se pela de pagamento à vista do saldo devedor.

4.2.2. A quebra acima referida será havida como caracterizada na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses: **a)** proibição ou restrição de uso dos índices de reajuste monetário eleitos neste instrumento; **b)** congelamento ou tabelamento de preços e/ou de obrigações pecuniárias assumidas em contratos de venda de bens imóveis; **c)** proibição ou restrição do reajuste monetário dos valores das obrigações de pagamento ajustadas em contratos imobiliários; **d)** outras ocorrências, ainda que temporárias, que desestabilizem as regras de reajuste monetário plena previstas neste instrumento.

4.2.3. Operada, de pleno direito, a novação da modalidade de pagamento, a **VENDEDORA** notificará o **ADQUIRENTE** judicial ou extrajudicialmente, para que compareça no local que for indicado, no prazo de 05 (cinco) dias, para pagamento à vista do saldo devedor apurado, ou, então, caso assim venham a acordar os contratantes, para que fique ajustada nova forma de pagamento daquele saldo, com eleição de índice e critério de sua aplicação, objetivando-se a preservação do atual poder de compra das parcelas, na conformidade do assentado.

4.2.4. O não atendimento do **ADQUIRENTE** à notificação, ou o não pagamento do saldo do preço no prazo assinado, sujeitará o **ADQUIRENTE** às penalidades previstas na cláusula sexta adiante, além do reajuste monetário do saldo, de acordo com a inflação ocorrida a partir do evento que determinar a substituição da forma de pagamento a prazo.

4.3. Cumprida que seja a condição estipulada na cláusula 4.2., o preço pactuado será pago pelo **ADQUIRENTE** à **VENDEDORA** em parcelas, cujos valores e vencimentos são aqueles indicados no *item X do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos*.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

4.4. As parcelas indicadas nos 02 (dois) últimos ítems do quadro de pagamento constante no item *XI do Quadro Resumo* poderão ser pagas, à escolha do **ADQUIRENTE**:

- a) À vista com recursos do **ADQUIRENTE**; ou,
- b) Por meio de financiamento bancário, através da celebração com Instituição Financeira de sua livre escolha, incluindo-se no financiamento, além das mencionadas parcelas, outros eventuais créditos integrantes do saldo devedor, porventura existentes.

4.4.1. Erige-se em condição do exercício pelo **ADQUIRENTE** da opção de pagar as parcelas referidas nos 02 (dois) últimos ítems do quadro de pagamento constante no *item X do Quadro Resumo*, através da modalidade de financiamento imobiliário previsto no *item XI do Quadro Resumo*, a manifestação por escrito através de carta protocolada à **VENDEDORA**, impreterivelmente, entre o 120º e o 90º dia anteriores ao vencimento da parcela que vencer primeiro, e, bem assim, a celebração pelo **ADQUIRENTE** do financiamento bancário junto à Instituição Financeira.

4.4.2. Caso o **ADQUIRENTE** opte pelo pagamento das parcelas mencionadas nos 02 (dois) últimos ítems do quadro de pagamento constante no *item X do Quadro Resumo*, através do financiamento bancário concedido por Instituição Financeira, a contratação do referido financiamento será feita nas condições estabelecidas pela Instituição Financeira escolhida pelo **ADQUIRENTE**.

4.4.3. A contratação do financiamento imobiliário bancário pelo **ADQUIRENTE** junto à Instituição Financeira é de inteira responsabilidade do **ADQUIRENTE**, sendo que é eximida da **VENDEDORA** qualquer responsabilidade neste sentido.

4.4.4. Na hipótese do **ADQUIRENTE** optar pela contratação de financiamento bancário em outro agente financeiro que não aquele que vier a financiar a obra, a **VENDEDORA** utilizará tais recursos para quitar parcialmente o débito perante o Agente Financeiro que financiar a obra, de forma a liberar-se desse encargo, procedendo-se simultaneamente a transferência da hipoteca ou alienação fiduciária de um Agente Financeiro para o outro no ato do pagamento, ou ainda, optar pelo desligamento da garantia anterior, cabendo a escolha a critério da **OUTORGANTE**.

4.4.4.1. Nessa hipótese de obtenção de financiamento pelo **ADQUIRENTE** perante outro Agente Financeiro, o mesmo não poderá acarretar nenhum ônus para a **VENDEDORA**, e nem tampouco justificar o atraso no cumprimento das obrigações por parte do **ADQUIRENTE**. Correrão por conta do **ADQUIRENTE** todas as despesas decorrentes, mesmo que lançadas em nome da **VENDEDORA**. Correrá ainda, por conta e risco do **ADQUIRENTE** o preenchimento dos requisitos necessários à obtenção do financiamento, cuja falta não poderá ser invocada como justificativa para o atraso no pagamento das parcelas mencionadas nos 02 (dois) últimos ítems do quadro de pagamento constante no *item XI do Quadro Resumo*.

4.5. As parcelas do Preço serão pagas, por meio de boletos de cobrança bancária e caso estes não cheguem ao destinatário até a véspera do vencimento, o pagamento será realizado no escritório da **VENDEDORA** ou de outra forma a ser por ela, expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

efetivados, ficando a **VENDEDORA** autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do **ADQUIRENTE**.

4.5.1. Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o **ADQUIRENTE** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente instrumento, nem justifica o atraso em seu pagamento.

4.5.1.1. O **ADQUIRENTE** que tenha se cadastrado como sacado eletrônico em banco de seu relacionamento, autorizando o Débito Direto Autorizado (“DDA”), deverá solicitar à respectiva instituição financeira a emissão do boleto bancário para pagamento das parcelas do preço.

4.5.2. O **ADQUIRENTE** deverá comprovar à **VENDEDORA**, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do aviso que lhe for dirigido neste sentido, a correta efetivação de qualquer pagamento.

4.5.3. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo **ADQUIRENTE** e a sistemática de cálculos estabelecida no presente instrumento deverá ser imediatamente paga pelo **ADQUIRENTE** no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados do aviso que a **VENDEDORA** lhe dirigir neste sentido.

4.5.4. Sempre que qualquer pagamento relacionado com este instrumento for efetuado pelo **ADQUIRENTE** por meio de cheque, a dívida só será considerada quitada após a compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo **ADQUIRENTE**, considerando como atraso o período compreendido entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o **ADQUIRENTE** às penalidades e ao reajuste monetário previstas neste instrumento.

4.5.5. O pagamento de uma parcela, ainda que sem ressalva, não presume a quitação das anteriores, bem como a quitação do principal, ainda que sem ressalvas, não presume a quitação dos juros e de reajustes monetários, se for o caso. Assim, compete ao **ADQUIRENTE** o dever de comprovar o pagamento de qualquer parcela quando exigido.

4.6. Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos (na mesma data) de parcelas e/ou outros pagamentos, fica o **ADQUIRENTE** obrigado ao pagamento conjunto dos mesmos, ficando assegurado à **VENDEDORA**, o direito de recusar o recebimento de qualquer um deles sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra.

4.7. Correrão, ainda, por conta do **ADQUIRENTE**, independentemente do efetivo recebimento da unidade autônoma adquirida, todas as despesas de condomínio que forem estipuladas pela Assembleia a partir de sua instalação, mesmo que ainda não tenha recebido as chaves do imóvel e ainda como promitente comprador(a), bem como a quota parte de IPTU e, se for o caso, FORO, incidente sobre a fração do terreno ou sobre a unidade autônoma a partir da expedição do Habite-se.

4.7.1. O **ADQUIRENTE** declara ter conhecimento e aceitar que terá o dever de promover o pagamento das verbas pré-operacionais e de capital de giro antes da instalação do condomínio de uso, nos termos previstos na cláusula 11.12.5 e seguintes deste Contrato.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

DA AMORTIZAÇÃO

4.8. Considerando que o crédito decorrente deste instrumento poderá ser cedido e securitizado, na conformidade das regras do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, à **VENDEDORA** interessa especialmente receber seu crédito na forma e no tempo ajustados, ficando ajustado, como condição deste instrumento, que qualquer amortização feita somente poderá se realizar desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **a)** o valor deverá corresponder, no mínimo, a 10% (dez por cento) do saldo devedor no dia da amortização; **b)** a amortização seja precedida de uma comunicação por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, com indicação da quantia ofertada; **c)** o abatimento do montante oferecido será precedido do reajuste do saldo devedor e cálculo de juros, pela forma antes indicada, procedendo-se, após o abatimento, à eliminação do efeito do reajuste sobre o saldo remanescente, mediante a divisão deste saldo pelo mesmo índice de reajuste aplicado; **d)** a amortização, se parcial, deverá compreender parcela(s) inteiras, salvo acordo entre os contratantes.

4.8.1. A amortização somente poderá ser realizada se o **ADQUIRENTE** estiver em dia com as obrigações assumidas na presente.

DO PAGAMENTO ANTECIPADO

4.9. O pagamento antecipado de toda a parte financiada do preço somente poderá se concretizar desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **a)** seja precedida de comunicação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; **b)** seja o saldo devedor do financiamento reajustado, no período compreendido entre a data da apuração da dívida ou do último reajuste, se já ocorrido, e a data da liquidação, pelo critério *pro rata dies* do índice utilizado para o reajuste do saldo devedor. Eventuais juros serão cobrados sobre o valor previamente reajustado.

4.10. Formalizada comunicação, acima referida, o **ADQUIRENTE** terá o direito de se retratar, comunicando por escrito e de modo inequívoco à **VENDEDORA** sua intenção de não mais efetuar a antecipação de pagamento, dentro de 15 (quinze) dias, contados da comunicação.

4.11. O **ADQUIRENTE** não poderá pagar qualquer parcela do saldo do financiamento, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na antecipação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga, acrescida dos encargos moratórios avençados neste instrumento.

4.12. O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação da anterior, que deverá sempre ser comprovada quando exigido.

4.13. O pagamento antecipado somente poderá ser realizado se o **ADQUIRENTE** estiver em dia com as obrigações assumidas na presente.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

4.14. Fica expressamente pactuado que, na hipótese de pagamento do saldo do preço seja na forma pactuada, seja na forma antecipada, a escritura de compra e venda somente será outorgada na forma da cláusula 10.1., abaixo.

CAPÍTULO V – DO REAJUSTE MONETÁRIO

5.1. Exceto para a(s) parcela(s) fixa(s) indicada(s) no *item X do Quadro Resumo*, cada uma das parcelas vincendas do saldo devedor terá o seu poder de compra reajustado monetariamente, a partir do 1º dia do mês corrente da assinatura deste instrumento, mensalmente pelo INCC/DI (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - "Disponibilidade Interna"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

5.1.1. O valor de cada parcela será calculado pela variação ocorrida entre o índice de 02 (dois) meses anteriores à assinatura deste instrumento e o índice dos 02 (dois) meses que antecedem a data do efetivo pagamento.

5.1.2. Após a expedição do auto de conclusão de obra ("Habite-se"), todas as parcelas remanescentes do saldo devedor relativamente à Unidade Autônoma, com os valores até então reajustadas pelo INCC/DI passarão a ser reajustadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como base o mês imediatamente anterior ao de expedição do habite-se pelo órgão competente, observando-se o disposto no *subitem (iii) do item X – FORMA DE PAGAMENTO do Quadro Resumo*.

5.2. Caso as autoridades competentes venham a reduzir a periodicidade da aplicação do reajuste, esta se dará no menor prazo que for permitido, ficando certo que se prazo algum for estabelecido o reajuste se dará mensalmente, na conformidade do ajustado neste instrumento.

5.3. Na hipótese de ocorrência, de forma temporária ou definitiva, de vedação, extinção e/ou suspensão do índice que reajusta monetariamente as obrigações pecuniárias, será adotado como índice substitutivo, na seguinte ordem: (i) na substituição do INCC será utilizado: a) o Índice da Construção Civil desta Unidade Federativa (ICC); e b) o índice setorial do custo da construção para este município (Custo Unitário Básico-CUB-h12-3q-a), publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil ("Sinduscon"); e na (ii) substituição do IGP-M será utilizado: a) o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; e b) o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

5.4. Na hipótese de não ter sido divulgado o índice previsto na cláusula 5.1. até a data dos reajustes monetários referidos neste instrumento, adotar-se-á índice estimativo, apurando-se, após a publicação do índice oficial, o valor efetivo devido pelo **ADQUIRENTE**, procedendo-se à cobrança, devolução ou futura compensação da diferença existente, sempre reajustada monetariamente, na forma estabelecida neste instrumento.

CAPÍTULO VI – DO INADIMPLEMENTO

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

6.1. A impontualidade do **ADQUIRENTE**, no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste instrumento, ou de quaisquer encargos, tributos, tarifas, contribuições, seguros ou reembolso etc., se houver, importará, na inclusão do nome do **ADQUIRENTE** nos órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não limitado, SERASA, SCPC, além da 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, de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, ambos incidentes sobre o valor reajustado monetariamente, na forma prevista neste instrumento, das parcelas, encargos, tributos, tarifas, contribuições, seguros ou reembolsos etc., supracitados.

6.1.1. Caso o pagamento com atraso se dê entre o dia 1º do mês e o dia de vencimento das parcelas, o reajuste será calculado considerando como termo inicial a última revisão ocorrida. Se o pagamento com atraso for efetuado entre o dia imediatamente posterior ao vencimento das parcelas e o último dia do mês do efetivo pagamento, além do reajuste previsto na cláusula 6.1., acima, incidirá ainda o reajuste monetário *pro rata dies*, à razão de 1/30 (um/trinta avos) por dia, com base no índice contratual competente do mês imediatamente anterior, entre os dias de vencimento da parcela e o do efetivo pagamento, tendo em vista a preservação do poder de compra das prestações avençadas neste instrumento e evitando o enriquecimento sem causa do inadimplente em face de seu credor.

6.2. A tolerância da **VENDEDORA** no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste compromisso, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que a mora ou o inadimplemento do **ADQUIRENTE** acarretaria, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade, podendo, assim, a **VENDEDORA**, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a ação, ou interpelação, que lhe competir.

6.3. Deixando o **ADQUIRENTE** de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste instrumento, promoverá a **VENDEDORA** a sua prévia interpelação, na forma prevista no Decreto-Lei nº 745, de 07 de agosto de 1969, para que o **ADQUIRENTE** venha purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas, encargos, tributos, tarifas, contribuições ou reembolso de seguros etc., vencidas, acrescidas de juros, multa e custas, tudo reajustado monetariamente, na forma prevista neste instrumento, ficando bem claro que o não atendimento do **ADQUIRENTE** à medida premonitória determinará, de pleno direito e a juízo exclusivo da **VENDEDORA**: **a)** a rescisão imediata do presente instrumento, revertendo à **VENDEDORA** a posse do imóvel, com todas as suas acessões e benfeitorias úteis e necessárias, bem como as voluptuárias que não possam ser retiradas do local sem danificar ou descaracterizar o imóvel, sem que possa o **ADQUIRENTE** invocar o direito de indenização ou retenção, a qualquer título ou pretexto; **b)** o imediato vencimento de toda a dívida, caso em que o **ADQUIRENTE** pagará o débito, reajustado monetariamente, na forma prevista neste instrumento, acrescido dos encargos estipulados nesta cláusula, sujeitando-se a execução judicial; **c)** a promoção do leilão dos direitos decorrentes deste instrumento, o qual será realizado dentro do prazo anunciado em jornal de grande circulação desta Capital, por 02 (duas) vezes e com antecedência mínima de 10 (dez) dias para a primeira praça e 05 (cinco) dias para a segunda, se necessário, tudo conforme dispõem os incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864 de 1965 e os parágrafos 1º ao 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591 de 16.12.64, que as partes consideram para todos os efeitos deste instrumento como se aqui estivessem integralmente transcritos e

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

dos quais o **ADQUIRENTE** declara ter sido cientificado e ter conhecimento, ficando reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência de acordo com o parágrafo 3º, do artigo 63, da Lei nº 4.591/64. No caso de aplicação do disposto na alínea "c" acima, a **VENDEDORA** poderá, nos termos dos incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864/65, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste instrumento, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos parágrafos 1º a 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591/64.

6.4. Exclusivamente nas hipóteses de inadimplemento do **ADQUIRENTE**, se a **VENDEDORA** optar pela rescisão do instrumento, conforme previsto na alínea (a), da cláusula 6.3. acima, o **ADQUIRENTE** receberá em devolução parte do preço de aquisição do imóvel pactuado neste instrumento, até então pago à **VENDEDORA**, reajustado monetariamente na forma prevista neste instrumento, obedecida a seguinte proporcionalidade: **a)** havendo o **ADQUIRENTE** pago até 10% do total do preço de venda receberá, em devolução, 30% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; **b)** havendo o **ADQUIRENTE** pago de 10,01% a 30% do total do preço de venda receberá, em devolução, 40% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; **c)** havendo o **ADQUIRENTE** pago de 30,01% a 50% do total do preço de venda receberá, em devolução, 45% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; **d)** havendo o **ADQUIRENTE** pago mais de 50,01% do total do preço de venda receberá, em devolução, 50% do total pago a título de principal, excluídos os juros, bem com excluído o valor de eventual multa.

6.4.1. A parte restante das quantias pagas pelo **ADQUIRENTE** será perdida em favor da **VENDEDORA**, a título de pena compensatória, ficando vedada a redução da pena ora pactuada.

6.4.2. O preço de venda será reajustado monetariamente, com base nos mesmos índices indicados nesta, na data da devolução, efetuando-se esta última em até 30 (trinta) dias após a data da efetivação da rescisão, e desde que tenha ocorrido a efetiva reintegração da **VENDEDORA** na posse do imóvel.

6.5. Fica assegurada à **VENDEDORA** a prerrogativa de, alternativamente, cobrar a multa compensatória prevista acima ou as efetivas perdas e danos geradas pela rescisão deste instrumento.

6.6. Admitindo o **ADQUIRENTE** que a rescisão deste instrumento operar-se-á, automaticamente, quando do término do prazo da medida premonitória imposta pelo Decreto-Lei nº 745, de 07.08.69, pelo fato de ser meramente declaratória a natureza da decisão judicial que vier a reconhecer a rescisão deste instrumento, a retenção pelo **ADQUIRENTE** do imóvel, no período entre a data do término do prazo da notificação e a data da efetiva reintegração da **VENDEDORA** na posse do imóvel, sujeitá-lo-á ao pagamento, a título de indenização pela ocupação indevida, do equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês do preço do imóvel, reajustado monetariamente, ficando, desde já autorizada a **VENDEDORA**, se for o caso, a deduzir a quantia que for apurada do montante devido ao **ADQUIRENTE** em decorrência do pactuado em 6.4.

6.7. Sem prejuízo das outras hipóteses de vencimento antecipado previstas neste instrumento, toda a dívida vencer-se-á de pleno direito, podendo a ora **VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(a)** se o

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

ADQUIRENTE ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações sobre o bem objeto do presente instrumento, sem prévio e expreso consentimento da **VENDEDORA**; (b) se o **ADQUIRENTE**, também sem consentimento prévio e expreso da **VENDEDORA**, constituir sobre o imóvel qualquer ônus real; (c) se contra o **ADQUIRENTE** for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste instrumento, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas; (d) se o **ADQUIRENTE** incidir em insolvência, ou recuperação judicial ou extrajudicial, ou falência; (e) se o **ADQUIRENTE** ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição ora estabelecida; (f) se o **ADQUIRENTE** fizer composição moratória com seu(s) credor(es), oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste instrumento.

CAPÍTULO VII – 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 correspondentes acessões as unidades autônomas do edifício.

7.1.1. A empresa a ser contratada pela **VENDEDORA** construirá o empreendimento ou poderá ser substituída por outra construtora de igual porte, para a execução das obras do empreendimento, em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado e memorial descritivo de acabamento, documentos esses que integram o Memorial de Incorporação referido neste instrumento, 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.

7.1.1.1. Quanto ao Memorial Descritivo, poderá a **VENDEDORA** substituir quaisquer materiais ou peças ali especificados, desde que por outros de custos equivalentes e/ou durabilidade similar.

7.1.1.2. Fica facultado à **VENDEDORA** realizar modificações de qualquer unidade, ou das áreas comuns, para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública.

7.1.2. Além do disposto no item anterior, não será considerada infração ao projeto de construção 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 a 5% (cinco por cento), nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas do imóvel, ou das partes de uso comum, ficando perfeitamente 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 **ADQUIRENTE** declara que examinou o Memorial de Incorporação antes referido, contendo as plantas e o memorial descritivo de acabamento das partes comuns e das unidades autônomas, e que, neste ato, recebeu cópia da planta da unidade objeto do presente instrumento e do aludido memorial descritivo.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

7.1.3.1. As partes concordam que a unidade objeto do presente instrumento será entregue conforme "Planta Tipo" e memorial descritivo padrão ora rubricados pelo **ADQUIRENTE**.

7.1.3.2. O **ADQUIRENTE** não poderá promover em sua unidade ora compromissada qualquer alteração, tendo em vista que a mesma e as demais unidades que integram o **SUBCONDOMÍNIO HOTEL** deverão seguir os padrões e orientações determinados pela operadora hoteleira.

7.1.4. O **ADQUIRENTE** se compromete a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, a execução de qualquer serviço no local (mesmo que seja, por exemplo, apenas a de armários ou repintura), considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida inicialmente pela **VENDEDORA** e, posteriormente, pela operadora hoteleira contratada para fazer a administração e/ou exploração de **todas** as unidades autônomas hoteleiras do **Subcondomínio Hotel**.

7.1.5. É vedado ao **ADQUIRENTE**: **a)** a interferência direta na obra, quer em entendimentos com o mestre de obras ou encarregado, quer com operários em serviço na construção; ou **b)** a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do engenheiro dela encarregado, devendo toda e qualquer solicitação, reclamação ou sugestão do **ADQUIRENTE** ser apresentada por escrito ao engenheiro encarregado pela obra, através de correspondência endereçada à sede da **VENDEDORA**.

7.1.6. A construção da Unidade Autônoma objeto deste instrumento e partes comuns, na proporção das respectivas frações ideais, será custeada pela **VENDEDORA**, limitando-se a construção ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas referidas, sendo de responsabilidade do **ADQUIRENTE**, o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente do aludido memorial descritivo.

7.1.7. As unidades autônomas hoteleiras serão entregues montadas, equipadas e decoradas, observando-se, entretanto, os estritos termos constantes do Memorial de Decoração.

7.1.8. 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 **ADQUIRENTE** as despesas com o que ficou discriminado neste item e, também, os emolumentos e taxas cobradas e honorários de despachantes relativos a estes serviços.

7.1.9. Face, ainda, ao disposto na cláusula 7.1.6., supra, o custeio das despesas especificadas no item anterior, será suportado pelo(a) proprietário(a) ou promissário(a) comprador(a) das unidades que integrarão o **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, 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 reajuste monetário pactuado neste instrumento a partir da incidência de cada item e até a data de seu efetivo pagamento à **VENDEDORA**; **b)** e, feito o reajuste monetário, serão rateadas entre todas as unidades que integrarão o edifício, na proporção das respectivas frações ideais, devendo o **ADQUIRENTE** efetuar o pagamento da quota parte que lhe couber

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

no rateio diretamente à **VENDEDORA** 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. A **VENDEDORA**, neste ato, dá ciência ao **ADQUIRENTE**: **(a)** que poderá promover junto às repartições públicas competentes, alterações e acréscimos no projeto aprovado; e **(b)** que poderá, em conformidade com as normas ou regulamentos ou exigências das empresas concessionárias de serviços públicos, se necessário, transferir e/ou ceder as redes internas e/ou áreas para localização e ou instalação de equipamentos, que passarão a ser de uso exclusivo da respectiva concessionária.

- 7.3. –DOPRAZOEPROCEDIMENTOSDEENTREGA

7.3.1. A Unidade Autônoma, mencionada *no item VIII do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos*, será entregue pela **VENDEDORA** ao **ADQUIRENTE** até 90 (noventa) dias após a averbação do *Habite-se*, totalmente concluído e executado na forma das plantas e especificações integrantes do Memorial Descritivo, desde que o **ADQUIRENTE** tenha cumprido e observado o disposto nas cláusulas 7.3.5.e 9.1., abaixo.

7.3.1.1. A despeito da expedição do *Habite-se* que está previsto conforme mencionado no *item XVI do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos*, a obra poderá sofrer adiantamento ou atraso de até **180 (cento e oitenta)** dias sem qualquer penalidade para a **VENDEDORA**.

7.3.2. 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 materiais necessários à construção, embargos da obra por terceiros ou autoridades públicas, etc, e na demora do poder público na concessão de "habite-se" provisório, parcial ou definitivo por motivos independentes da vontade da **VENDEDORA** e, em especial, no caso de o **ADQUIRENTE** deixar de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer das obrigações assumidas no presente instrumento ou em outros contratos.

7.3.3. Fica esclarecido que a entrega da Unidade objeto deste instrumento não é condicionada à conclusão das obras relativas às demais unidades do empreendimento ou relativas às suas partes comuns, sendo suficiente que estejam feitos o acabamento do hall do pavimento onde estiver situada a unidade de que trata este instrumento e também dos halls do pavimento térreo.

7.3.4. Para todos os efeitos deste instrumento, acordam **VENDEDORA** e **ADQUIRENTE** que a unidade imobiliária objeto deste instrumento será considerada pronta e acabada no momento em que o habite-se do EMPREENDIMENTO for expedido.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

7.3.5. O **ADQUIRENTE** desde já assume o compromisso de vistoriar a Unidade ora prometida a venda 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, contados da data de expedição do Habite-se do EMPREENDIMENTO, 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 **CONDOMÍNIO** por ocasião da Assembleia Geral de Instalação.

7.3.5.1. O prazo de assistência ao edifício não sofrerá qualquer prorrogação em caso de recusa, omissão ou atraso por parte do **ADQUIRENTE** 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 **ADQUIRENTE**, no cumprimento das obrigações constantes deste instrumento.

7.3.5.2. *Para o recebimento das chaves, o **ADQUIRENTE** deverá estar adimplente com todas as obrigações decorrentes do presente instrumento, sejam elas de caráter pecuniário ou não; bem como deverá estar adimplente com os demais instrumentos relacionados à unidade adquirida.*

7.3.6. Feita a entrega da Unidade objeto da presente, o **ADQUIRENTE** não poderá criar qualquer obstáculo ao prosseguimento das obras até que se ultime a entrega da última unidade.

- 7.4. – DA RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA

7.4.1. O **ADQUIRENTE** tem conhecimento de que a Unidade Autônoma ora vendida será construída por construtora indicada pela **VENDEDORA**, e que poderá ser substituída no decorrer da execução da obra, ficando estabelecido que a responsabilidade por eventuais defeitos que, porventura, surgirem na execução da obra, após a concessão do Habite-se, quer ocasionados na execução dos serviços, quer motivados por defeitos de fabricação dos materiais empregados, deverão ser atribuídos não só à empresa construtora, mas também aos empreiteiros e aos sub-empreiteiros contratados, bem como aos fornecedores dos materiais, conforme o caso.

7.4.2. Declara o **ADQUIRENTE** ter conhecimento de que: **a)** o prazo de decadência para reclamar contra possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, é de 90 (noventa) dias, contados da data da entrega da unidade autônoma; **b)** o prazo decadencial para reclamar contra vícios redibitórios, como tais entendidos eventuais defeitos ocultos, é de 01 (um) ano, contado da efetiva entrega da Unidade Autônoma, observadas as demais disposições do Código Civil que tratam da matéria; **c)** o prazo de garantia para a responsabilidade pela solidez e segurança do edifício é de 05 (cinco) anos, contados da data de expedição do Habite-se, ficando pré-excluída a responsabilidade se o defeito decorrer da falta de manutenção e conservação a que fica obrigado o **ADQUIRENTE** e o condomínio.

- 7.5. - DAS GARANTIAS LEGAIS E CONTRATUAIS

7.5.1. *Os prazos de garantia legais e contratualmente estabelecidos pela **CONSTRUTORA**, **VENDEDORA** e/ou fornecedores de produtos e serviço, em relação à Unidade Autônoma descrita no*

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

item VIII do Quadro Resumo, se iniciam a partir da data da expedição do Habite-se, independentemente do recebimento das chaves da Unidade pelo ADQUIRENTE (imissão na posse), sendo certo que, após o recebimento das chaves, a manutenção preventiva passa a ser de sua exclusiva responsabilidade, não havendo interrupção do curso dos prazos de garantia já em curso.

7.5.2. O ADQUIRENTE tem os deveres correspondentes ao uso, manutenção e conservação da Unidade Autônoma, razão pela qual é entregue ao ADQUIRENTE, no ato do recebimento das chaves da Unidade Autônoma (imissão na posse), o respectivo Manual do Proprietário, onde constam as instruções sobre a utilização da Unidade e de seus equipamentos, sendo certo que a inobservância das orientações ali contidas poderá configurar negligência, imprudência ou imperícia do ADQUIRENTE acarretando a perda de suas prerrogativas de garantia, bem como sendo afastada qualquer responsabilidade da CONSTRUTORA, da VENDEDORA e dos demais fornecedores.

7.5.3. O ADQUIRENTE, neste ato, expressa e inequivocamente reconhece e declara ter conhecimento que:

- a) As alterações das características originais da Unidade Autônoma descrita no item VIII do Quadro Resumo podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc., bem como nas unidades vizinhas, demais áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício;*
- b) As peças estruturais de concreto fazem parte de um conjunto que não pode ser alterado, pois compromete a sua estabilidade;*
- c) Deve respeitar as cargas que foram projetadas para serem recebidas pelas lajes, relativamente à estrutura;*
- d) A manutenção da Unidade Autônoma, além da qualidade dos materiais e serviços empregados na construção, depende do uso adequado de seus equipamentos e componentes.*

7.5.4. Em razão da destinação hoteleira do EMPREENDIMENTO e da inclusão obrigatória da Unidade Autônoma ora alienada no POOL, o ADQUIRENTE, não poderá, em qualquer hipótese, realizar alterações internas em sua Unidade ou qualquer alteração no seu projeto original ou na decoração da Unidade. Qualquer alteração feita pelo ADQUIRENTE, na Unidade Autônoma, em descumprimento ao disposto nesta cláusula, acarretará, além da perda da garantia, a possibilidade de desfazimento das alterações por ele feitas, pela administradora do SUBCONDOMÍNIO HOTEL, às custas do ADQUIRENTE.

7.5.5. O ADQUIRENTE perderá a garantia ora prevista, nos seguintes casos:

- a) Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;*
- b) Se, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;*
- c) Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura;*

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- d) Se o Proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e VENDEDORA nas dependências de sua Unidade, para proceder à vistoria técnica;*
- e) Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do ADQUIRENTE ou Condomínio;*
- f) Demais fatores que podem acarretar a perda da garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.*

CAPÍTULO VIII – DA CESSÃO DE DIREITOS

8.1. O ADQUIRENTE poderá ceder os direitos decorrentes do presente instrumento desde que: **a)** esteja em dia com todos os seus pagamentos e demais obrigações, e, ainda, desde que pague à VENDEDORA, no mesmo ato da cessão, uma taxa de expediente de 3% (três por cento), caso a cessão se verifique no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data em que tiver adquirido o imóvel, e, de 2% (dois por cento), caso a cessão se dê após aquele prazo, taxa esta calculada sobre o valor total do instrumento de cessão de direitos ou sobre o preço do imóvel, objeto deste instrumento, reajustado monetariamente, apurado na data da cessão, prevalecendo sempre o maior dos dois valores, ficando perfeitamente esclarecido que essa taxa de expediente será devida à VENDEDORA, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente instrumento; **b)** o(s) CESSIONÁRIO(S) apresentem certidões dos distribuidores de feitos cíveis, criminais, falimentares, de protesto e fiscais, bem como do SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), em que não conste qualquer ação ou interpelação, protesto ou apontamento que prejudique, a critério exclusivo da VENDEDORA, 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 o presente instrumento e sobre a Cessão de Direitos.

8.2. A VENDEDORA deverá, obrigatoriamente, e como condição essencial do presente instrumento, intervir no instrumento de cessão ou em qualquer outro instrumento, através do qual, a qualquer título, se transfiram os direitos e obrigações 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 direitos, vedada a promessa de cessão de direitos.

CAPÍTULO IX - DA IMISSÃO NA POSSE

9.1. O ADQUIRENTE somente será imitido na posse da Unidade objeto deste instrumento desde que, cumulativamente:

- a)** Tenha pago integralmente as parcelas previstas no presente instrumento, nos termos da cláusula 4.4., acima;
- b)** Esteja em dia com todas as parcelas, tributos e reembolsos a que se obriga a pagar neste instrumento, inclusive as quantias necessárias à efetivação do registro do presente instrumento, e o registro do instrumento de venda e compra com mútuo e pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária junto ao respectivo agente financeiro perante o Cartório de Registro de imóveis competente, ficando a

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

VENDEDORA desde já autorizada a proceder os referidos registros, caso não o faça o **ADQUIRENTE**, assegurando-se a ela, **VENDEDORA**, o direito de ser reembolsada pelas despesas daí decorrentes;

- c) Esteja adimplente com todas as obrigações decorrentes deste instrumento, sejam de caráter pecuniário ou não;
- d) Proceda à vistoria da Unidade Autônoma, conforme acima mencionado; e,
- e) Assine o respectivo termo de recebimento de chaves;

9.2. Caso o ADQUIRENTE tenha optado quitar seu saldo devedor através de financiamento imobiliário bancário com Instituição Financeira de sua livre escolha, a quitação, e consequentemente a imissão na posse, é dada somente após liberação dos recursos financiados na conta corrente da VENDEDORA e bem como após o pagamento, pelo ADQUIRENTE, referente ao ajuste do saldo devedor durante o período da assinatura do instrumento de financiamento e efetiva liberação dos recursos financiados.

9.3. O ADQUIRENTE assume, desde já, a responsabilidade pelo pagamento de tributos, tarifas, seguros e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel que ora lhe é prometido à venda, sendo certo que o ADQUIRENTE deverá reembolsar a VENDEDORA, no prazo de 05 (cinco) dias da expedição do aviso por escrito, as despesas que forem por estas adiantadas, devidamente reajustadas, na forma deste instrumento, sob pena de automática incidência das penalidades previstas na cláusula sexta, acima, constituindo-se em dívida líquida e certa.

CAPÍTULO X – DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

10.1. Caso o ADQUIRENTE tenha pago integralmente, com recursos próprios, o preço da Unidade Autônoma, nele incluídas as quantias atinentes ao reajuste monetário e às revisões estabelecidas neste instrumento, e, bem assim, cumpridas as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não, a VENDEDORA 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 ADQUIRENTE, em Cartório de Notas a ser indicado pela VENDEDORA, bem como providenciar os registros necessários, inclusive transferindo a responsabilidade tributária para si, desde que já tenha decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da averbação do habite-se do empreendimento no Registro Imobiliário e cancelada a hipoteca sobre o imóvel, nos termos do item 3.4.1 acima.

10.2. A lavratura da Escritura Definitiva, em Cartório de Notas a ser indicado pela VENDEDORA, é recomendada tendo em vista que nele já estão arquivados todos os documentos necessários para o ato notarial.

10.2.1. Optando o ADQUIRENTE pela lavratura em outro Cartório de Notas, as despesas com as cópias autenticadas e certidões necessárias serão de responsabilidade exclusiva do ADQUIRENTE, as quais deverão por ele serem pagas no ato da formalização de sua opção.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

10.3. Correrão por conta exclusiva do **ADQUIRENTE** as despesas para a lavratura e registro no Cartório de Registro de Imóveis desta promessa de compra e venda e as necessárias à lavratura e ao registro no Cartório de Registro de Imóveis da Escritura Pública de Compra e Venda, ou, conforme o caso, o instrumento de financiamento imobiliário com a Instituição Financeira, tais como certidões dos distribuidores, quitações fiscais, imposto de transmissão, e quaisquer outros tributos, encargos ou emolumentos que venham a ser devidos.

CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Fica assegurado à **VENDEDORA** e à empresa de corretagem por ela escolhida, enquanto tiver a **VENDEDORA**, no EMPREENDIMENTO, unidades destinadas à venda, o direito de manter em lugar visível de sua livre escolha, um anúncio, luminoso ou não, com o formato e dimensões que entender, assim como Stand de Vendas, ficando ainda autorizada a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, à sua exclusiva escolha, mesmo após a instalação do **CONDOMÍNIO** de utilização, enquanto dita **VENDEDORA** tiver unidades autônomas à venda.

11.2. Até a venda da última unidade objeto da incorporação, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de manter no local os corretores por ela contratados, devidamente identificados, os quais poderão transitar livremente, independentemente do horário e dia da semana, para apresentar a(s) unidade(s) autônoma(s) ainda não vendidas 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 **ADQUIRENTE**, ou por este simplesmente pleiteada na fase de intermediação da venda, nada podendo, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, ser invocado contra o pactuado neste instrumento.

11.5. A visita do **ADQUIRENTE**, durante o período da construção, só poderá ser feita com a prévia e expressa autorização escrita da **VENDEDORA**.

11.6. Com o objetivo de receber citações e notificações, interpelações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondência de qualquer espécie, o **ADQUIRENTE** declara 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.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

11.6.1. Havendo pluralidade de **ADQUIRENTES**, estes constituem-se solidariamente responsáveis em todas as obrigações ora assumidas, inclusive na pessoa dos sócios, tratando-se de **ADQUIRENTE** pessoa jurídica, de tal forma que, qualquer citação, notificação, interpelação ou outra medida judicial ou extrajudicial relativa à matéria decorrente deste contrato efetuada na pessoa de um dos **ADQUIRENTES**, obrigará de pleno aos demais, visto que reciprocamente dão-se os devidos poderes para efeito de cada um ser considerado procurador do outro para recebimento desses atos judiciais ou extrajudiciais.

11.7. O **ADQUIRENTE** tem ciência e está de acordo que, se for constatada diferença de metragem, serão adotadas as medidas judiciais e/ou administrativas necessárias à regularização das medidas do terreno.

11.7.1. A diferença de metragem acima mencionada, quando não excedente a um vigésimo da área total enunciada, é considerada desprezível, de acordo com o disposto no art. 500, §1º, do Código Civil.

11.8. O **ADQUIRENTE** tem ciência que o projeto da construção do imóvel objeto do presente instrumento encontra-se aprovado, podendo sofrer exigências legais que impliquem em sua alteração.

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 consequente necessidade do seu perfeito funcionamento, para que o empreendimento como um todo e o edifício já pronto seja a verdadeira expressão de sua idealização, fica, desde já, facultado à **VENDEDORA** vir a ser a primeira síndica do Condomínio, ou indicar terceiro, seja pessoa física ou jurídica, o que o **ADQUIRENTE** aceita expressamente.

11.9.1. O mandato da **VENDEDORA**, como primeira síndica do Condomínio, expirará 36 (trinta e seis) meses após a Assembleia de Instalação de Condomínio e Utilização do Edifício, ou, antes, a exclusivo critério dela, **VENDEDORA**, quando julgar que, a vida operacional do Condomínio esteja definitivamente implantada.

11.9.2. Fica desde logo estabelecido que o cargo de primeiro Subsíndico do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL** será ocupado pela empresa Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda. cujo mandato vigorará até a segunda Assembleia Geral Ordinária Específica subsequente àquela de instalação do condomínio de utilização, podendo ser renovado sempre que assim for decidido em Assembleia Ordinária Específica.

11.9.3. Enquanto a **VENDEDORA** exercer a atribuição de Síndica do **CONDOMÍNIO** poderá, em nome do **CONDOMÍNIO**, efetuar a contratação de outras empresas necessárias ao bom funcionamento do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, ficando investida de todos os poderes necessários para, em nome do **CONDOMÍNIO**, representá-lo no(s) devido(s) contrato(s).

11.9.4. Caso a **VENDEDORA** opte por ser síndica do Condomínio, só poderá ser destituída por votação da maioria absoluta dos condôminos, reunidos em Assembleia Geral, convocada especialmente para este fim na forma da Convenção do Condomínio.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

11.9.4. A primeira Administradora do Condomínio será escolhida pela **VENDEDORA**, pelas razões mencionadas na cláusula 11.9., acima, independentemente de vir ou não a ser, ela, a **VENDEDORA**, a primeira síndica do Condomínio.

11.10. A Administradora escolhida pela **VENDEDORA** exercerá a administração do Condomínio, pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses de atividade do **CONDOMÍNIO** e do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL** e só poderá ser destituída pela Síndica.

11.11 Para os primeiros 09 (nove) anos e 11 (onze) meses de atividade do **CONDOMÍNIO** e do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, a **VENDEDORA** contratará a empresa Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda., como a primeira Operadora do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**. A remuneração da Operadora, índice de reajustes e outros termos serão estabelecidos em contrato específico.

11.12 A **VENDEDORA** celebrará com a Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda.: (i) “Instrumento Particular de Serviço de Assessoria Pré-Operacional Condo-Hoteleira”, pelo qual a Operadora se obrigará a prestar os serviços necessários à instalação e ao início das atividades hoteleiras; (ii) “Instrumento Particular de Administração Condominial, para fins de administração e operação do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**; (iii) outros que a **VENDEDORA** entenda como necessários à estruturar a operação hoteleira e as atividades hoteleiras no **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**. Os adquirentes aderirão a tais contratos, automaticamente, na medida que adquirirem suas Unidades Autônomas.

11.12.1. Referidos contratos são de conhecimento e concordância do **ADQUIRENTE** do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, haja vista que acompanham o presente Contrato de aquisição de modo que o **ADQUIRENTE** a eles adere, sub-rogando-se em todos os seus termos e condições.

11.12.2. Para fins de operação da atividade hoteleira, a Operadora acima indicada utilizará a marca “*Comfort Hotel*” (a “*Marca*”), de sua titularidade, cujo direito de utilização foi cedido, gratuitamente, à **VENDEDORA** e ao **CONDOMÍNIO** para uso específico e exclusivo no EMPREENDIMENTO previsto neste Contrato.

11.12.3. Conforme contrato específico celebrado entre a **VENDEDORA** e a Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda. são autorizados, a título gratuito e sem limitação de tempo, a utilizar a Marca em seus nomes, dependências e sinais indicativos.

11.12.4. Caberá à Operadora gerenciar as atividades necessárias à instituição de todos os serviços, operação e administração das atividades do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.

11.12.5. Será apresentado ao **ADQUIRENTE** do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, um orçamento pré-operacional, abrangendo o período aproximado de 11 (onze) meses, sendo 08 (oito) meses anteriores à data de abertura do Condo-Hotel ao público, e contendo previsão dos encargos e despesas condominiais iniciais relativos ao funcionamento da infraestrutura de serviços de natureza hoteleira.

11.12.6. De forma geral, o orçamento pré-operacional deverá prever gastos com as seguintes despesas que seguem apresentadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva: (i) seleção, contratação e treinamento

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

de pessoal; (ii) aquisição de insumos, bens e utensílios para as áreas de alimentos e bebidas; (iii) material impresso, programa de marketing, vendas e ações promocionais para o lançamento de abertura do hotel, incluindo planos de mídia, material promocional impresso, festa de abertura, etc.; (iv) expedição de licenças; e (v) capital de giro inicial.

11.12.7. O orçamento pré-operacional consolidado será encaminhado ao **ADQUIRENTE** por ocasião da convocação para realização da primeira Assembleia do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL** e nesta deverá ser aprovado.

11.12.8. O não pagamento dos valores relativos ao orçamento pré-operacional imporá ao inadimplente os encargos de mora, à razão da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor principal, corrigido monetariamente pela aplicação do IGP-M, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sendo que o não pagamento de qualquer parcela acima referida por qualquer **ADQUIRENTE** deverá ser imediatamente suprida pelos adimplentes, sob pena de ser imediata suspensão dos trabalhos realizados.

11.12.9. A suspensão dos trabalhos e procedimentos pré-operacionais, no caso de falta de pagamento ou não aprovação do orçamento acima referido, poderá postergar por igual período a abertura do Hotel.

11.12.10. Todas as arrecadações realizadas junto ao **ADQUIRENTE**, visando à realização das atividades pré-operacionais, serão recolhidas em conta bancária do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**, sendo que no início da operação os valores relativos ao capital de giro inicial serão transferidos à Operadora, caso o **POOL** seja constituído sob a forma de sociedade em conta de participação.

11.12.11. O Subsíndico, com auxílio da Operadora, gerenciarão as atividades pertinentes à aquisição, montagem e equipagem dos apartamentos, cujos recursos serão fornecidos pelo(s) respectivo(s) **ADQUIRENTE**.

11.12.12. Eventuais aquisições realizadas em nome do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL** para integrar as unidades autônomas, pertencerão ao seu **ADQUIRENTE** titular.

11.13. Além dos poderes especiais e irrevogáveis mencionados na cláusula 11.14 e seguintes, a **VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretroatável, também será investida dos poderes necessários e especiais para:

- a) alterar o(s) Regimento(s) Interno(s) constante(s) dos Anexos da Convenção de Condomínio, dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do Instrumento de Instituição e Especificação de **CONDOMÍNIO**;
- b) proceder, se necessário, a aprovação do projeto modificativo do **CONDOMÍNIO** junto aos órgãos públicos competentes, bem como, em razão disso, às necessárias alterações do memorial de incorporação e na Convenção de Condomínio e seus Anexos; e,

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- c) contratar a Administradora, a Operadora, a empresa para explorar o estacionamento e outras empresas que a **VENDEDORA** entenda que a contratação seja necessária ou adequada ao funcionamento do **CONDOMÍNIO**, à implantação e desenvolvimento das atividades hoteleiras e/ou ao assessoramento do **ADQUIRENTE** do **SUBCONDOMÍNIO HOTEL**.

DOS MANDATOS

11.14.Objetivando dar perfeito cumprimento ao estabelecido nas cláusulas e condições deste instrumento, o **ADQUIRENTE**, neste ato, nomeia e constitui sua bastante procuradora, a **VENDEDORA**, conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista no artigo 684 do Código Civil, podendo, ainda substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes, para, isoladamente, representá-lo junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à Administração Pública Municipal, Vara de Registros Públicos, Cartórios de Notas e Registro de Imóveis competentes, CREA:

- a) Assinar plantas, projetos, escrituras e termos, podendo ainda re-ratificar e/ou aditar o presente instrumento, com vista a cumprir eventuais exigências por eles requeridas para cumprimento; representando plenamente o **ADQUIRENTE**, para corrigir quaisquer enganos ou suprir qualquer omissão;
- b) A fim de, nos termos da Lei nº 4.591/64 e demais legislações pertinentes, efetivar, no momento próprio, os registros dos Instrumentos de Instituição, Divisão, Especificação e Convenção de Condomínio do EMPREENDIMENTO, assim como a averbação da construção do EMPREENDIMENTO, a re-ratificação do Memorial de Incorporação, e da Convenção de Condomínio, com a finalidade de serem insertas as alterações que se fizerem necessárias, podendo, para tanto, a procuradora, assinar, inclusive, tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo utilizar, no desempenho deste mandato, dos poderes das cláusulas "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, ficando esclarecido que a Convenção, salvo as alterações supervenientes, obedecerá aos termos da minuta referida no item 17.2., letra "d", abaixo, que faz parte integrante do Memorial de Incorporação, de cujas cláusulas e condições o **ADQUIRENTE** declara ter pleno conhecimento, aprovando-a integralmente, a ela aderindo e se obrigando a cumpri-la, por si e seus sucessores, inclusive no que diz respeito a eventuais alterações efetuadas;
- c) Para os fins do Contrato de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária ou Fiduciária ou instrumento equivalente (“Contrato de Financiamento à Produção”) referidos na cláusula 3.3., acima, em nome dele, **ADQUIRENTE**, alterar o referido Contrato de Financiamento à Produção, podendo ajustar cláusulas e condições, prazos, taxas de financiamento, etc, oferecendo garantias reais, hipotecando ou alienando fiduciariamente as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo ainda emitir cédulas de créditos imobiliários e ceder os respectivos créditos à companhias de securitização, representar o **ADQUIRENTE**, para registro de hipoteca e/ou de alienação fiduciária em garantia das obrigações por ela assumida, perante o Cartório de Registro de Imóveis, podendo, enfim, praticar todos os atos, assinar papéis, documentos, por mais especiais que sejam e que se fizerem necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer;

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- d) Assinar guias, promover a modificação do projeto aprovado e a aprovação dessas modificações, assinar plantas, promover a retificação do Memorial de Incorporação, acompanhar o processamento das modificações, bem como promover as substituições que se fizerem necessárias no Memorial de Incorporação, satisfazer exigências, interpor recursos administrativos e judiciais, alterar frações ideais do terreno; re-ratificar a convenção de condomínio do EMPREENDIMENTO, pagar taxas e contribuições, assinar termos, suas re-ratificações e aditivos;
- e) 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 às 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, tudo de modo a possibilitar o registro deste instrumento e da escritura definitiva, bem assim, a regularização da propriedade, assinar, re-ratificar ou aditar a Convenção do Condomínio;
- f) Nas Assembleias Gerais dos adquirentes de unidades do empreendimento;
- g) Assinar requerimento e outros documentos que se façam necessários para a instituição do Patrimônio de Afetação nos moldes referidos no item 3.6. e seguintes;
- h) Anuir e concordar com a servidão de passagem a ser instituída na forma prevista no subitem 3.2.8. destas cláusulas gerais, podendo, para tal, realizar quaisquer atos que se façam necessários.

11.15. O **ADQUIRENTE**, na hipótese de mais de um, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores(as), com poderes irrevogáveis e irretroatáveis, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, para receber citações, intimações, interpelações, notificações judiciais e extrajudiciais, notadamente no que respeita à execução extrajudicial adiante referida, 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 judicium*" para o foro em geral, tudo com referência ao presente instrumento, atos esses que darão como bons, firmes e valiosos, assim como se representarem perante repartições públicas, cartórios de imóveis e de notas.

11.16. *O ADQUIRENTE nomeia e constitui a VENDEDORA conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista nos artigos 117 e 684 do Código Civil, para resilir o presente instrumento, na hipótese inequívoca de ausência de pagamento da parcela indicada no item 01 do quadro constante no capítulo X – DA FORMA DE PAGAMENTO (vide campo “Prestação”), do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos.*

11.16.1. *A ausência de pagamento da parcela indicada no item 01 do quadro constante no capítulo X – DA FORMA DE PAGAMENTO (vide campo “Prestação”), do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos será assim caracterizada quando não tenha ocorrido:*

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- a) *Compensação do cheque; ou,*
- b) *Comprovação junto à instituição financeira do pagamento do boleto bancário, na data de seu vencimento; ou, ainda,*
- c) *Qualquer outra hipótese em que não se verifique a transferência do valor devido à VENDEDORA.*

CAPÍTULO XII – DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE

12.1. As obrigações de comprar e de vender aqui convencionados somente serão exigíveis entre as partes, após a efetiva compensação do cheque apresentado à **VENDEDORA** para o pagamento da parcela indicada no item 01 do quadro constante no **Capítulo X – DA FORMA DE PAGAMENTO (vide campo “Prestação”)**, do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos.

12.2. Não sendo implementada a condição estabelecida no item 12.1. acima, o presente compromisso restará automaticamente rescindido, sem prejuízo ao disposto no item 6.3. acima, e mediante denúncia contratual unilateral por parte da **VENDEDORA** ao **ADQUIRENTE**, para todos os fins e efeitos de direito, concordando o **ADQUIRENTE** com a imediata liberação do imóvel aqui objetivado para a venda a terceiros, ficando a devolução do referido cheque sujeita ao disposto no item 12.3 adiante.

12.3. A **VENDEDORA** devolverá o cheque entregue pelo **ADQUIRENTE**, para o pagamento da parcela indicada no item 1 do quadro constante no **Capítulo X – FORMA DE PAGAMENTO**, do Quadro Resumo referido acima, disponibilizando-o para retirada no escritório da **VENDEDORA** pelo prazo de 30 (trinta) dias. Após esse prazo, o cheque será incinerado.

12.3.1. A retirada do cheque por terceiros somente será permitida mediante expressa autorização escrita do **ADQUIRENTE**.

12.4. Ressalvadas as hipóteses de rescisão previstas neste instrumento, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando os contratantes, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

CAPÍTULO XIII – REGISTRO

13.1. As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registros e averbações que se fizerem necessários para o registro deste instrumento.

CAPÍTULO XIV – LEI FEDERAL Nº 7.433/1.985

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

14.1. Em cumprimento ao disposto na Lei Federal nº 7.433/1.985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1.986, a **VENDEDORA** declara não existir em trâmite qualquer feito ajuizado, fundado em ação real ou pessoal reipersecutória sobre a fração ideal vinculada ao imóvel aqui objeto.

CAPÍTULO XV – DO FORO

15.1. 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.

CAPÍTULO XVI – DAS CONDIÇÕES GERAIS DE INTERMEDIACÃO

16.1. O **ADQUIRENTE** 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 efetuou o pagamento da comissão de intermediação, não integrante do preço de aquisição.

16.2. O **ADQUIRENTE** reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela **VENDEDORA**, sob qualquer hipótese, especialmente no que tange o item 6.4., 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.

16.2.1. O **ADQUIRENTE** reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação, deverão ser exclusivamente reclamados perante empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes.

CAPÍTULO XVII – DA ACEITACÃO

17.1. As partes contratantes aceitam o presente instrumento, tal como se acha redigido, em todos os termos e condições, dispensando-se mutuamente à apresentação das certidões mencionadas na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86.

17.2. O **ADQUIRENTE** declara: a) que leu e examinou previamente a sua assinatura, a minuta deste instrumento; b) que as disposições constantes deste instrumento são de inteira e integral compreensão e alcance do **ADQUIRENTE** não lhe sendo lícito alegar desconhecimento sobre as mesmas; c) que as obrigações pecuniárias assumidas são compatíveis com a capacidade econômico-financeira do **ADQUIRENTE** de honrá-las; d) que adere, neste ato, à minuta da Convenção do EMPREENDIMENTO, declarando conhecê-la plenamente e obrigando-se a respeitá-la.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

São Paulo, ____/____/2015

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

TESTEMUNHAS:

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Esta folha é parte integrante do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, objetivando unidade autônoma no CONDOMÍNIO UPCON HOTEL GUARULHOS II