

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE
PARTE IDEAL DE UNIDADE AUTÔNOMA OU DE UNIDADE AUTÔNOMA E
OUTRAS AVENÇAS.
CONDOMÍNIO BOULEVARD CONVENTION VALE DOS VINHEDOS**

PARTE GERAL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes qualificadas na **Alínea A** do **Quadro Resumo** acima têm entre si, justa e contratada, a presente promessa de venda e compra de bem imóvel que se regerá consoante as cláusulas e condições estabelecidas a seguir:

I. DO EMPREENDIMENTO

1. A **VENDEDORA** é a incorporadora e responsável por levar a efeito o empreendimento imobiliário denominado **Condomínio Boulevard Convention Vale dos Vinhedos** (“Empreendimento”), que está descrito e caracterizado no respectivo Memorial de Incorporação, registrado sob nº 6 em data de 09 de abril de 2019 na matrícula nº 32.266, do Cartório do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Garibaldi/RS, sendo que a construção do Empreendimento teve seu projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Garibaldi através do processo nº 1424/2018, estando sua execução autorizada nos termos do Alvará de Construção emitido em 17/12/2018 no mesmo processo.

1.1. O terreno objeto da incorporação imobiliária acima referida foi adquirido pela **VENDEDORA**, conforme registro nº 4 feito na matrícula nº 32.266 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Garibaldi/RS, por força de escritura pública de compra e venda lavrada em 18/12/2018, pelo 1º Tabelionato de Notas da comarca de Bento Gonçalves (Livro 236, folhas 134/135).

1.2. Para fins administrativos, o Empreendimento foi dividido em 5 (cinco) setores ou subcondomínios, assim denominados (i) Setor ou Subcondomínio Hotel, denominado “Hotel Boulevard Convention”; (ii) Setor ou Subcondomínio Cowork; (iii) Setor ou Subcondomínio Garagens; (iv) Setor ou Subcondomínio Comercial; e (v) Setor ou Subcondomínio Eventos.

2. A **VENDEDORA** poderá alienar as unidades autônomas de forma fracionada, em partes ideais, de forma que poderá haver mais de um proprietário por unidade

autônoma hoteleira (os “Multiproprietários”), os quais estarão, portanto, em condomínio civil (*pro indiviso*) (o “Condomínio Voluntário”).

2.1. O **COMPRADOR** reconhece que a unidade autônoma hoteleira, em razão de sua destinação, não comporta divisão cômoda, pois que concebido para ser explorado pela Operadora Hoteleira e não para uso direto do proprietário, com espaços integrados e logicamente organizados, tudo sob administração única.

I.A. DO PRAZO DE CARÊNCIA DA INCORPORAÇÃO

3. O Empreendimento está sujeito ao prazo de carência previsto nos artigos 34 e seguintes da Lei 4.591/64, estando sua efetivação sujeita a comercialização de no mínimo 60% (sessenta por cento) das unidades dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do memorial de incorporação.

I.B. DA DESTINAÇÃO HOTELEIRA DE PARTE DO EMPREENDIMENTO

4. O Setor Hoteleiro do Empreendimento destina-se exclusivamente a exploração das atividades de natureza hoteleira, caracterizada pela prestação de serviços de hospedagem e aqueles que lhes sejam acessórios, de modo que a totalidade das Unidades Autônomas e Áreas Comuns serão destinadas para o exercício dessas atividades.

5. Em vista da destinação hoteleira do Setor Hoteleiro do Empreendimento, os Condôminos deverão contar com uma única empresa com especialização na prestação de serviços de hotelaria para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Empreendimento (“Operadora Hoteleira”).

6. Por conta da destinação do Setor Hoteleiro do Empreendimento para exploração de atividade hoteleira, por meio da operação de todas as Unidades Autônomas e das Áreas Comuns afetas a essa atividade, fica desde já esclarecido, que como condição essencial do Empreendimento, deve existir entre todos os Condôminos uma comunhão de interesses na exploração comum do todo composto pelo Setor Hoteleiro do Empreendimento, de maneira conjunta e uniforme, de modo que a realização dos serviços hoteleiros deverá sempre ficar a cargo de uma única Operadora Hoteleira, por meio de uma estrutura jurídica que lhe assegure a posse de todas as Unidades Autônomas Hoteleiras do Setor Hoteleiro, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como das Partes Comuns necessárias para prestação dos serviços hoteleiros.

6.1. A estrutura jurídica escolhida para a exploração da atividade hoteleira foi a de locação, razão pela qual todas as unidades autônomas do Setor Hoteleiro do Empreendimento farão parte de um único pool de locação para uma empresa hoteleira, que receberá a posse direta do Setor Hoteleiro do Empreendimento, cuja renda reverterá em benefício de seus titulares.

6.2. O **COMPRADOR**, assim como aqueles que vierem a se tornar Condôminos do Setor Hoteleiro do Empreendimento por conta da comunhão de interesses que os une, obrigatoriamente será parte do instrumento contratual de locação que viabiliza a contratação da Operadora Hoteleira, feita diretamente pela **VENDEDORA** como abaixo discriminado, assumindo os Condôminos os direitos e obrigações estabelecidos no instrumento contratual em nome próprio, ainda enquanto titular da totalidade na proporção que as Unidades Autônomas de sua titularidade representem no todo composto pela totalidade das Unidades Autônomas.

Rubrica do
Comprador(a)(ES)

7. As fachadas, a cobertura, as Áreas Comuns e as Unidades Autônomas do Setor Hoteleiro serão disponibilizadas para a Operadora Hoteleira divulgar e promover a sua marca e aquela a que o hotel a ser instalado no Condomínio estiver filiado, sempre observando a legislação aplicável e os termos do contrato a ser firmado para disciplinar essa utilização.

8. Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as Unidades Autônomas do Setor Hoteleiro na Convenção de Condomínio.

9. Exceto disposição contratual contrária, a Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no Empreendimento, devendo manter o Empreendimento a salvo e indene de qualquer reclamação, pretensão ou demanda promovida por tais hóspedes ou visitantes.

10. Ainda por conta da destinação do Setor Hoteleiro do Empreendimento, é vedada aos Condôminos a utilização direta de suas Unidades Autônomas, sendo que a posse direta sobre todas elas ficará sob a titularidade da Operadora Hoteleira. Caso o Condômino queira utilizar uma Unidade Autônoma será tratado como um cliente, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo lhe alocada a Unidade Autônoma que estiver disponível quando da utilização.

Rubrica do
Comprador(a)(ES)

I.C. DA CONSTRUÇÃO

11. A conclusão das obras relativas do Empreendimento está prevista para ocorrer em 36 (trinta e seis) meses contados do registro do memorial de incorporação conforme indicação no item 1 supra, observado o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer exigência, independentemente da ocorrência das hipóteses de caso fortuito e força maior.

11.1. No caso do atraso na entrega das unidades for superior ao prazo de tolerância previsto nesta cláusula, o **COMPRADOR**, desde que não tenha dado causa a tal atraso, poderá optar pela resolução do presente Contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos por meio do índice estipulado neste Contrato.

11.2. Caso o **COMPRADOR** opte pela manutenção do Contrato, não aplicando-se o previsto na cláusula 11.1 acima, a **VENDEDORA** deverá realizar o pagamento de valor correspondente a 1% dos valores pagos pelo **COMPRADOR** por mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente por meio do índice estipulado neste Contrato, a título multa compensatória, valor este que deverá ser pago em espécie, através de depósito a ser realizado na conta corrente do **COMPRADOR**, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da expedição do Habite-se do empreendimento.

11.3. A multa prevista na cláusula 11.1 acima não será cumulada, em hipótese alguma, com aquela prevista na cláusula 11.2 acima, para todos os fins e efeitos de direito.

12. Ocorrendo atrasos decorrentes de motivos de caso fortuito, força maior, embargos judiciais ou administrativos na obra do Empreendimento não imputáveis à **VENDEDORA**, considerando-se como tais, todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada, tais como, exemplificativamente, chuvas prolongadas, ocorrência de greve dos empregados da construção civil, falta generalizada de materiais ou advento de plano econômico que desestabilize as atividades da **VENDEDORA**, prorrogar-se-á o prazo de entrega das unidades por tantos dias quantos forem os de retardamento ou paralisação das obras causado por tais eventos, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços, adicionalmente ao prazo apontado no item 11 supra.

13. Considerar-se-á concluído o Empreendimento por ocasião da expedição do Certificado de Conclusão "habite-se" ou Auto de Conclusão parcial do Empreendimento, cuja obtenção ficará a cargo da **VENDEDORA**, ou ainda, pela aceitação da posse do Empreendimento.

14. No prazo previsto para a conclusão do Empreendimento não estão computados: o prazo de tolerância acima, o prazo para execução de jardim, instalação do condomínio de utilização, a legalização do Empreendimento perante os órgãos públicos, as ligações definitivas dos serviços públicos e a averbação da construção, assim como as eventuais ocorrências de casos fortuitos ou de força maior.

15. Concluídas as obras civis, serão iniciados pela **VENDEDORA** os serviços de decoração, montagem e equipagem das unidades autônomas e das áreas comuns do Empreendimento com prazo de conclusão prevista para 06 (seis) meses.

16. A execução da obra relativa ao Empreendimento poderá ser realizada pela **VENDEDORA**, por empresa por ela contratada ou por empresas coligadas, em conformidade com as plantas e as especificações integrantes do memorial descritivo e do Memorial de Incorporação do Empreendimento.

17. As vagas de garagem do Empreendimento foram calculadas respeitadas as posturas municipais vigentes e o projeto do Empreendimento. A utilização das referidas vagas de garagem estará subordinada às normas constantes da Convenção de Condomínio do Empreendimento.

18. As plantas da unidade abaixo compromissada e o memorial descritivo das partes comuns do Empreendimento a que tenha direito de uso exclusivo ou comum são de conhecimento do **COMPRADOR**. Na hipótese da falta de materiais no mercado, poderá a **VENDEDORA** substituir parcialmente os equipamentos ou acabamentos mencionados no Memorial Descritivo, desde que os materiais utilizados sejam do mesmo padrão daqueles substituídos e compatíveis com o padrão do Empreendimento.

19. O **COMPRADOR** declara ter sido informado sobre a possibilidade de modificações no projeto em virtude de imposição de normas técnicas usualmente adotadas, ou por determinação ou exigência dos poderes públicos, especialmente, mas não se limitando ao Corpo de Bombeiros, Secretarias ou órgãos ambientais, órgãos de defesa do consumidor, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, as quais não darão às partes contratantes o direito de pleitear qualquer compensação ou indenização, desde que tais modificações impositivas não desfigurem a essência da unidade e do

Empreendimento aqui objetivados e não alterem a fração ideal de terreno nem a área privativa da unidade autônoma aqui objetivada.

19.1. Para a referida hipótese de necessidade de modificação do projeto em razão de imposição de normas técnicas usualmente adotadas, ou por determinação ou exigência dos poderes públicos, o **COMPRADOR** desde já nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua procuradora para representá-lo perante os órgãos técnicos competentes, especialmente a Prefeitura do Município de Garibaldi e o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Garibaldi/RS, mandato este que é outorgado em caráter irrevogável, para modificar a planta, o memorial descritivo de incorporação e a minuta de convenção condominial, para atender as referidas exigências.

20. O **COMPRADOR** também declara ter conhecimento que serão admitidas atualizações tecnológicas pela **VENDEDORA** de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo-se ao **COMPRADOR** vantagens com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício e desempenho, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao **COMPRADOR** qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

21. Em razão das peculiaridades do Empreendimento, em especial sua destinação e forma de uso, é terminantemente vedado ao **COMPRADOR** e qualquer outro adquirente, contratar empreiteiros e fornecedores diretamente, bem como adquirir materiais para utilização em sua unidade. Outrossim, não serão aceitas alterações solicitadas pelo **COMPRADOR**.

22. O **COMPRADOR** declara, expressamente, ter pleno conhecimento de que a unidade autônoma e as partes comuns serão entregues nos exatos e precisos termos constantes do memorial descritivo e Memorial de Incorporação do Empreendimento, observado o disposto neste Contrato, e que as ilustrações - inclusive com sugestão de acabamentos - constantes das peças promocionais são "ilustrações artísticas" ou "sugestões de decoração" que não fazem parte do memorial descritivo nem das especificações do Empreendimento.

23. Para os fins deste Contrato, é vedado ao **COMPRADOR**:

a) a interferência na execução da construção, quer seja em entendimentos com o engenheiro, mestre de obras ou encarregados, quer com os operários em serviço na construção;

b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão ser apresentada diretamente à **VENDEDORA**;

c) promover em sua unidade autônoma, qualquer alteração, modificação ou execução de benfeitorias adicionais.

23.1. Toda e qualquer visita à obra, que dependerá sempre da prévia e expressa autorização da **VENDEDORA**, deverá ocorrer em horário comercial, com acompanhamento de pessoa designada pela **VENDEDORA**, mediante solicitação do **COMPRADOR** com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, ficando, desde logo esclarecido que não serão permitidas visitas nos 3 (três) meses anteriores à data prevista para a entrega do Empreendimento.

23.2. Após a entrega das chaves da unidade autônoma, a **VENDEDORA** poderá ingressar na unidade autônoma para efetuar eventuais serviços de manutenção existentes, bem como aqueles necessários às áreas comuns ou unidades confinantes, ou aqueles cuja ocorrência tenha sido ocasionada pela unidade objeto deste Contrato.

24. A **VENDEDORA** ficará eximida de qualquer responsabilidade por atos ou omissões do **COMPRADOR**: i) se realizados em desacordo com as recomendações constantes no Manual do Proprietário da unidade autônoma; ii) se o **COMPRADOR** não realizar a manutenção preventiva e corretiva da unidade autônoma; e iii) se o **COMPRADOR** implementar alterações na unidade autônoma, por sua conta e risco, devendo responder inclusive perante o condomínio e seus vizinhos pelos danos que causar.

25. Caso a **VENDEDORA** atrase a entrega das obras relativas ao Empreendimento em prazo superior ao estabelecido no item 11 supra, além do período de tolerância aqui indicado e do prazo relativo às eventuais ocorrências de caso fortuito ou de força maior, deverá a **VENDEDORA** arcar a favor do **COMPRADOR**, pelo período que perdurar a mora na entrega da unidade com multa penal de caráter compensatório diária equivalente a 0,01% (um centésimo por cento) por dia de atraso sobre os valores até então pagos pelo **COMPRADOR**, valor esse a ser compensado em relação às parcelas vincendas do preço da unidade autônoma.

26. A **VENDEDORA** obriga-se a prestar por si ou por terceiros, durante o prazo de 6 (seis) meses, a contar da data da averbação da construção e registro da Instituição e Especificação do Condomínio no Cartório do Oficial de Registro de Imóveis de Garibaldi/RS, os serviços de assistência ao condomínio, na execução de eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas

unidades autônomas, desde que, tais defeitos não sejam decorrentes de mau uso ou de falta de conservação ou manutenção por parte do **COMPRADOR** ou de terceiros.

26.1. As garantias dos materiais empregados na obra, bem como dos serviços executados serão repassadas a Operadora Hoteleira, de acordo com o memorial descritivo anexo a este Contrato. A **VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora do Empreendimento, responderá, através da empresa responsável pela obra, por defeitos construtivos que afetem a solidez e segurança do Empreendimento pelo prazo de 05 (cinco) anos contados a partir da expedição do “Auto de Conclusão” (Habite-se).

I.D. DA CONTRATAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA E A MARCA HOTELEIRA

27. Para os fins de implantação e manutenção dos padrões técnicos, de serviços, e de utilização das Unidades Autônomas do Setor Hoteleiro e respectivas áreas comuns com destinação hoteleira, fica desde já aprovada a contratação feita pela **VENDEDORA**, da empresa Prime Hotéis Eventos Ltda.

28. Para os fins de exploração de que trata o item 27, e de acordo com a formatação antes mencionada, foi celebrado um Contrato de Locação e Outras Avenças, no qual todas as Unidades Autônomas do Setor Hoteleiro e áreas comuns que lhes correspondam foram locadas à Prime Hotéis e Eventos Ltda. O Contrato de Locação e Outras Avenças entra em vigor na data de sua celebração pela **VENDEDORA** e permanecerá vigente pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar do início da Fase Operacional do Empreendimento, e será renovado automaticamente por períodos iguais e sucessivos, caso não haja manifestação contrária das partes contratantes, por escrito, com a antecedência de 18 (dezoito) meses.

29. As demais cláusulas e condições do contrato de locação acima mencionado se encontram disciplinadas no referido instrumento contratual, ao qual o **COMPRADOR**, mediante a assinatura deste Contrato, se subroga nos direitos, obrigações e deveres, observada a condição suspensiva abaixo.

29.1. O **COMPRADOR** declara ter ciência e concordar que a eficácia de sua adesão ao contrato indicado no item 28, acima, está vinculada à implementação das seguintes condições: (i) Pagamento do preço estabelecido neste Contrato e cumprimento das obrigações nele estabelecidas; (ii) pagamento de todas as verbas previstas em tais

Rubrica do
Comprador(a)(ES)

Rubrica do
Comprador(a)(ES)

contratos e acima especificadas; (iii) recebimento da posse da unidade objeto desta avença; (iv) escrituração do bem quando da emissão do habite-se sob pena de não receber a posse do mesmo; e, (v) cumprimento das demais condições estabelecidas neste instrumento e naquele mencionado no item 28, acima.

30. Enquanto estiver em vigor o contrato de locação celebrado com a Operadora Hoteleira, 100% (cem por cento) das referidas Unidades Autônomas e suas respectivas áreas comuns devem, obrigatoriamente, ser e permanecer locadas, conforme as condições previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças firmado, o que é de conhecimento do **COMPRADOR**.

31. A Operadora Hoteleira assinou um Contrato de Cessão de Marca com a **PREDIAL E ADMINISTRADORA HOTEIS PLAZA S/A ("Grupo Plaza")** em 19 de abril de 2018 para utilização da marca PLAZA, e explorará o Empreendimento sob esta marca, o que é de conhecimento e concordância do **COMPRADOR**.

31.1. Diante do acordo para exploração da marca celebrado junto ao Grupo Plaza, detentor da marca, com a Prime Hotéis e Eventos Ltda., operadora hoteleira, o **COMPRADOR** declara sua ciência de que:

- a) a montagem, equipagem e decoração do Empreendimento deverão respeitar os padrões indicados nos Memoriais Descritivos: MEM/HTBLVV/001/2019 e MEM/HTBLVV/002/2019 elaborados pela **LOCATÁRIA/OPERADORA** e aceitos pelo Grupo Plaza para a marca PLAZA;
- b) a **VENDEDORA** fica autorizada em caráter irrevogável e irretratável a fazer as alterações e/ou adaptações no projeto do Empreendimento, inclusive com alteração de áreas, desde que não privativas, e de destino destas, bem assim na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas no Contrato de Cessão de Marca firmado entre o Grupo Plaza e a Operadora Hoteleira.

II. DO OBJETO

32. O presente Contrato tem por objeto a alienação pela **VENDEDORA** e aquisição pelo **COMPRADOR** da(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s) o ("Imóvel"), integrante do Empreendimento, descrita(s) e caracterizada(s) da seguinte forma:

**PARTE IDEAL DE XXX DA UNIDADE XXX MATRÍCULA XXX ÁREA
PRIVATIVA XXX**

III. DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

33. Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** se compromete e se obriga a vender o Imóvel, como de fato comprometido tem, de acordo com as plantas, memoriais descritivos de acabamento e demais condições técnicas e de qualidade, mediante abaixo pactuado, a ser pago na forma também abaixo ajustada, bem como do pagamento das demais taxas aqui pactuadas e o cumprimento das demais obrigações, em caráter irrevogável e irretratável, com exceção das condições suspensivas e resolutivas previstas neste Contrato.

33.1. O presente contrato é firmado em caráter “*ad corpus*”, ou seja, não será considerada infração ao projeto de construção e ao memorial arquivado no Registro de Imóveis competente, qualquer diferença encontrada, para mais ou para menos, não excedente de 5% (cinco por cento) nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas da unidade autônoma ou das partes de uso comum, sempre se tomando como ponto de referência o eixo das paredes. Nesta hipótese, a **VENDEDORA** ficará eximida do pagamento de qualquer compensação ou indenização ao **COMPRADOR**.

34. A **VENDEDORA** informou de maneira clara e objetiva ao **COMPRADOR**, que além do preço de aquisição da unidade devido à ela **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** deverá dispende também os seguintes pagamentos, que não integram o preço de venda do Imóvel, mas que serão devidos em razão da aquisição do mesmo, devendo os respectivos montantes ser suportados pelos adquirentes de unidades autônomas e, pois, pelo **COMPRADOR**, a saber:

Rubrica Comprador(a)(ES)

- a) o reembolso das taxas devidas pela Operadora Hoteleira para o funcionamento da operação hoteleira do Empreendimento;
- b) valores para a pré-operação do Empreendimento;
- c) honorários devidos a empresa responsável pela intermediação imobiliária deste negócio.

IV. DO PREÇO DE AQUISIÇÃO E DA FORMA DE PAGAMENTO

35. O preço ajustado para a aquisição da Parte Ideal da unidade autônoma ou da Unidade Autônoma é o especificado na **Alínea D** do **Quadro Resumo**, que será pago da seguinte forma:

a) O sinal será pago na forma constante na **Alínea E** do **Quadro Resumo**, cuja quitação ficará condicionada ao efetivo pagamento da parcela ali constante; e

b) O saldo do preço indicado será liquidado a prazo e em prestações, cujos valores e vencimentos estão determinados na **Alínea E** do **Quadro Resumo**, observando-se sempre os índices e formas de atualização monetária, previstos neste instrumento.

c) Em caso de financiamento bancário ou instituição de crédito, o saldo do preço indicado na **Alínea E** do **Quadro Resumo** será considerado quitado quando do recebimento do mesmo por parte da **VENDEDORA**, e em caso de aval desta, após a resolução do aval junto à instituição de crédito.

36. As partes declaram expressamente concordar com o preço definido na **Alínea D** do **Quadro Resumo**, a sua forma de pagamento e os encargos sobre ele incidentes, que são originados da livre manifestação de vontade de ambas as partes, e foi calculado visando o equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual.

37. A promessa de venda e compra aqui referida, está subordinada à manutenção da mesma relação de equivalência, nesta data, entre as obrigações contratuais assumidas, a saber:

a) pela **VENDEDORA**: obrigação de venda da Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidade autônoma supra referida, para entrega futura, por preço global, certo e determinável;

b) pelo **COMPRADOR**: obrigação de pagamento do preço retro referido; e,

c) à manutenção no País, no prazo da vigência deste contrato, da estabilidade econômica e da inexistência de fatores que provoquem deterioração do poder aquisitivo da moeda nacional, sem possibilidade de recuperação do valor contratado pela cobrança da atualização monetária; em caso da superveniência de medidas governamentais que importem em mudança do padrão monetário do País ou que impliquem no cerceamento, total ou parcial, das condições ajustadas neste contrato, o **COMPRADOR** será notificado, para comparecer ao escritório da **VENDEDORA**, visando ajustar nova forma de liquidação do preço, mediante eleição de índice e critérios capazes de assegurar a restauração do equilíbrio contratual.

38. Para os fins do disposto na letra “c)” retro, reconhecem as partes que este compromisso de venda e compra:

a) não se constitui em ajuste de trato sucessivo, por ser o preço convencionado, obrigação una e indivisível, fixado para pagamento à vista, consentindo a **VENDEDORA** com sua liquidação parcelada, cuja quitação liberatória somente ocorrerá quando do seu pagamento integral; e

b) constitui ajuste de caráter comutativo, consensual, oneroso, de execução diferida, assumindo a **VENDEDORA**, em contrapartida do pagamento do preço, uma obrigação de resultado pela entrega futura de imóvel a construir.

IV.A. DA CORREÇÃO MONETÁRIA

39. As partes reconhecem expressamente que o preço total constante do item 35 supra deste Contrato tem como condição basilar, que as parcelas a serem pagas de forma parcelada, sejam atualizadas monetariamente e que as parcelas vencíveis a partir da data da averbação da construção e do registro da Instituição e Especificação do Empreendimento ou, alternativamente, da entrega das chaves, o que primeiro ocorrer, tenham a incidência de juros compensatórios, tendo em vista que o preço expresso neste Contrato foi fixado com base naquele para pagamento à vista, sendo certo que a incidência de atualização monetária e de juros nas parcelas a eles sujeitas, são essenciais ao equilíbrio contratual e à própria contratação ora efetivada entre as partes.

40. O **COMPRADOR**, em virtude do pagamento a prazo, declara sua plena ciência e concordância com os seguintes requisitos básicos para a sua efetivação:

a) o valor de cada uma das parcelas do preço será corrigido monetária e mensalmente, conforme disposto no art. 46, da Lei nº 10.931 de 02/08/2004, exceto na hipótese de prazo contratual inferior a 36 (trinta e seis) meses, quando, então, o reajuste passará a ser anual, obedecendo-se os mesmos critérios de índice-base e índice reajuste aqui ajustados; e

b) o preço, o saldo do preço e as respectivas parcelas não estão nem estarão sujeitas a medidas ou processos de congelamento total ou parcial, face ao princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito.

41. A atualização monetária plena do preço, do saldo devedor do preço e das prestações, é pós-fixada, constituindo condição contratual com o objetivo de compensar a corrosão inflacionária do poder aquisitivo da moeda.

42. Tendo em vista que o valor do preço de aquisição estabelecido no item 35 supra foi calculado para o primeiro dia do mês da aquisição, o **COMPRADOR** declara expressamente estar ciente de que as parcelas futuras do preço estabelecidas estarão sujeitas à atualização monetária pela variação mensal integral dos índices eleitos, ainda que não tenham decorridos 30 (trinta) dias entre o pagamento da parcela anterior e o pagamento da seguinte.

43. O saldo devedor e as respectivas parcelas serão atualizadas monetariamente, pela variação percentual positiva acumulada dos índices abaixo indicados, apurada entre o índice divulgado no segundo mês anterior à assinatura deste Contrato e o divulgado no segundo mês anterior à data do efetivo pagamento de cada parcela:

a) pelo INCC/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas) para as parcelas que se vencerem até a obtenção do Auto de Conclusão da obra; e

b) pelo IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas) para as parcelas que se vencerem após a obtenção do auto de conclusão da obra, bem como para aquelas parcelas vencidas e eventualmente não pagas, que forem corrigidas monetariamente até então pela alínea “a” supra.

c) Pelo IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) para parcelas de financiamento direto com a **VENDEDORA**, sobre as quais também incidirão juros conforme **cláusula 68**.

44. Caso haja atraso na publicação do índice de reajuste mencionado no item acima, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado segundo o último índice publicado e, tão logo conhecido o índice do período, a parte devedora acertará com a outra a diferença a maior existente.

44.1. Caso sejam constatadas diferenças, a maior ou a menor, decorrentes da forma de cálculo estabelecida no item 42 e 43 acima, estas serão pagas pelo **COMPRADOR**, ou devolvidas pela **VENDEDORA**, em uma única parcela que terá vencimento no mês imediatamente subsequente, na mesma data de pagamento das prestações regulares, atualizadas monetariamente, conforme item 40.

45. Na hipótese de extinção dos índices eleitos, ou caso eles deixem de ser divulgados, ou ainda em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, ajustam as partes contratantes que a correção de todos os valores devidos em razão deste contrato, inclusive aqueles porventura em atraso, passará, em substituição ao INCC/FGV, à utilização do ICC-SP/FGV (Índice de Custos da Construção Civil de São Paulo, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), ou ainda, caso esse índice também não possa ser utilizado, o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), e, em substituição ao IGP-M/FGV, será utilizado o INPC/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou ainda, caso esse índice também não possa ser utilizado, o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas).

46. Na hipótese da **VENDEDORA** aceitar, temporariamente e por sua mera liberalidade, sem que tal fato caracterize novação, que o **COMPRADOR** efetue quaisquer pagamentos sem a devida atualização monetária ou acréscimos devidos, ainda que por congelamento, fica desde logo ajustado que: i) o saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente; ii) a cada mês, o **COMPRADOR** estará amortizando menos do que deveria; iii) a diferença entre o valor real de cada parcela e o de sua parcial amortização será cobrado pela **VENDEDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou quando da entrega das chaves, de transmissão do domínio ou ainda da quitação do preço.

IV.B. LOCAL E MEIO DE PAGAMENTO

47. À exceção da parcela inicial descrita na **Alínea E.1** do **Quadro Resumo**, todos os valores devidos em razão deste instrumento deverão ser pagos pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, via boleto bancário, razão pela qual a **VENDEDORA** ou instituição financeira encaminhará o respectivo boleto por correio ou e-mail.

47.1. A falta do recebimento dos boletos não exime o **COMPRADOR** de efetuar o pagamento (do valor da parcela e das penalidades moratórias decorrentes de eventual mora) das parcelas previstas neste instrumento, nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, uma vez que poderá obter as informações necessárias com antecedência aos vencimentos, através de todos os canais de comunicação disponibilizados pela **VENDEDORA**, nos escritórios da mesma.

48. Todos os valores devidos em razão deste Contrato deverão ser pagos pelo **COMPRADOR** em moeda corrente nacional, à **VENDEDORA**, nos prazos pactuados e no local ali indicado.

49. Eventuais mudanças no local dos pagamentos serão comunicadas ao **COMPRADOR** por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data de vencimento. O **COMPRADOR**, por sua vez, obriga-se a informar à **VENDEDORA** qualquer alteração no seu endereço no mesmo prazo acima citado.

50. Em caso de pagamento por meio de cheque, a quantia nele expressa somente será considerada paga após sua regular compensação. Os ônus decorrentes de eventuais dificuldades na compensação de cheques entregues em pagamento serão de inteira responsabilidade do **COMPRADOR**, que ficará sujeito(s), ainda, às penalidades previstas neste Contrato.

51. Salvo expressa autorização da **VENDEDORA**, não serão permitidos pagamentos por meio de depósito bancário, ordem de pagamento, ordem de crédito, "DOC", "TED" e afins, diretamente em conta corrente da **VENDEDORA**, sob pena de ser desconsiderado o pagamento efetuado.

52. O **COMPRADOR** neste ato, também se declara ciente de que em havendo optado pelo uso do sistema DDA (DÉBITO DIRETO AUTORIZADO) em qualquer de suas contas bancárias, os boletos de cobrança não serão enviados pelo correio e sim disponibilizados eletronicamente no Banco onde tenha feito a opção de pagamento.

IV.C. DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS

53. Fica assegurado ao **COMPRADOR**, nos termos do parágrafo 2º do artigo 52 da Lei 8.078 de 11.09.90, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que com a devida atualização monetária do preço pelos índices constantes deste Contrato, ainda que aplicados proporcionalmente até a data em que for realizada a antecipação dos valores.

54. A antecipação do pagamento de parte ou da integralidade do saldo do preço contratado deverá ser efetuada sobre as parcelas cujos vencimentos estejam em ordem cronológica inversa à data do pagamento da antecipação, ou seja, sempre da última parcela para a primeira, de forma a não haver interrupção na sequência dos vencimentos das parcelas remanescentes do saldo do preço.

55. O **COMPRADOR** não poderá pagar qualquer parcela do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.

56. Toda antecipação de parcelas de preço será necessariamente precedida de notificação por escrito a **VENDEDORA**, com prazo mínimo de 20 (vinte) dias de antecedência do pagamento pretendido. Tendo sido a **VENDEDORA** notificada, o

COMPRADOR estará obrigado ao pagamento antecipado, sob pena de ser constituído em mora, com todas as consequências previstas no subtítulo IV.F e título VII deste Contrato.

57. As amortizações extraordinárias não poderão ocasionar prejuízo a **VENDEDORA**, principalmente se decorrerem de circunstâncias exclusivamente favoráveis o **COMPRADOR**, ante a teoria da imprevisão consagrada no direito brasileiro.

IV.D. DO FINANCIAMENTO BANCÁRIO

58. As parcelas previstas na **Alínea E** do **Quadro Resumo** com vencimento após a emissão do auto de conclusão/habite-se do Empreendimento, poderão ainda ser pagas pelo **COMPRADOR**, em uma única parcela quando da averbação da construção ou na data da entrega das chaves: i) com recursos próprios ou de terceiros; ii) mediante financiamento a ser obtido por conta e risco destes, perante Instituição Financeira integrante do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e/ou do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI); iii) com recursos do Fundo de Garantia por tempo de Serviços (FGTS) e iv) por concessão de financiamento imobiliário diretamente pela **VENDEDORA**, observadas as condições por estas estabelecidas em instrumento próprio a ser firmado pelas Partes, caso aprovado o crédito pleiteado pelo **COMPRADOR**, a critério da **VENDEDORA**.

58.1. Poderá ainda o **COMPRADOR** optar por financiar antes da emissão do habite-se a aquisição da unidade autônoma objeto deste contrato junto à **Unicred Integração** nos termos do convênio assinado entre esta cooperativa de crédito e a **VENDEDORA**, ocasião onde por força do convênio assinado a **VENDEDORA** passará a figurar como avalista da operação até a emissão do habite-se da obra.

58.1.1. Caso o **COMPRADOR** opte por financiar a unidade autônoma objeto deste contrato junto à **Unicred Integração**, a quitação do presente compromisso de venda e compra fica condicionada à resolução do aval prestado pela **VENDEDORA**.

58.1.2. Caso o aval seja executado pela **Unicred Integração**, ficarão automaticamente os avalistas sub-rogados nos créditos e terá o **COMPRADOR** descontado tais valores de possíveis créditos a que tenha direito pela quebra do presente **CONTRATO**, sem prejuízo a cobrança das multas previstas na lei de incorporação.

58.1.3. Fica a exclusivo critério da **Unicred Integração** o aceite ou recusa da Parte Ideal de unidade autônoma como garantida da operação de financiamento, podendo exigir outra garantia do **COMPRADOR** para aprovação do crédito.

59. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

60. O **COMPRADOR** declara ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas à concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à característica do mutuário, renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

60.1. Fica a exclusivo critério do **Agente Financeiro** o aceite ou recusa da Parte Ideal de unidade autônoma como garantida da operação de financiamento, podendo exigir outra garantia do **COMPRADOR** para aprovação do crédito.

61. O **COMPRADOR** declara que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o **COMPRADOR** não apresentar as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do Contrato formalizador do empréstimo.

62. O **COMPRADOR** obriga-se, ainda, a apresentar a documentação necessária à concessão do financiamento ao **AGENTE FINANCEIRO** no prazo máximo de 30 (trinta dias) contados da data do registro da Especificação de Condomínio ou da data de assinatura deste Contrato, assinando os instrumentos necessários, sob pena do vencimento da referida parcela dar-se automaticamente em moeda corrente nacional, sujeitando-se aos efeitos da mora, inclusive com a possibilidade de rescisão motivada do presente Contrato na forma prevista na cláusula sétima adiante.

63. As diligências para a obtenção do financiamento deverão ser implementadas exclusivamente pelo **COMPRADOR**, sendo certo que, a sua não obtenção, não retira a certeza, liquidez e exigibilidade da correspondente parcela do preço, nem a continuidade de sua atualização monetária e incidência de juros remuneratórios.

64. O **COMPRADOR** deverá custear, por sua conta e risco, todas as despesas derivadas da obtenção do financiamento, tais como: taxa de abertura de crédito, taxa de serviços (avaliação, anuência etc.), deságios de cédulas hipotecárias, especiais de repasse, seguros, tributos de qualquer natureza, recolhimento de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos de registro de imóveis e quaisquer

outros encargos, mesmo que cobrados ou lançados em nome da **VENDEDORA**, a quem caberá a apresentação dos documentos relativos ao Empreendimento e a elas próprias.

65. Caso o montante do repasse do financiamento não seja suficiente para a liquidação integral das parcelas mencionadas no item 58 supra, acrescido de seus encargos, o **COMPRADOR** deverá pagar a aludida diferença, de uma só vez, atualizada monetariamente na forma deste contrato, no momento da assinatura do contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca com o AGENTE FINANCEIRO, ou ainda no ato de instituição de alienação fiduciária sobre o imóvel, a favor do AGENTE FINANCEIRO.

65.1. A exclusivo critério da **VENDEDORA**, firmado o contrato de compra e venda definitivo com o AGENTE FINANCEIRO, as eventuais parcelas vincendas do preço não abrangidas pelo financiamento serão garantidas por notas promissórias com caráter "*pro soluto*".

66. Como a **VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as partes convencionam que o **COMPRADOR** ficará obrigado ao pagamento à **VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste Contrato.

67. Se, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** não obtiver o financiamento tratado neste título, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo **COMPRADOR**, devidamente reajustada na forma pactuada neste Contrato, com recursos próprios dele, **COMPRADOR**, na data fixada na **Alínea E** do **Quadro Resumo**, sob as penas previstas no subtítulo que trata da mora e do título que trata do inadimplemento.

IV.E. DO FINANCIAMENTO COM A VENDEDORA

68. Caso o **COMPRADOR**, na ocasião da conclusão das obras do Empreendimento, e para recebimento da posse da unidade autônoma não obtenha financiamento de instituição financeira, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, conceder-lhe financiamento direto do saldo devedor então existente, sobre o qual incidirá juros de 0,79% ao mês, calculados pelo sistema da Tabela Price a partir da data da averbação da construção e do registro da Instituição e Especificação do Empreendimento ou, alternativamente, da entrega das chaves, o que primeiro ocorrer, além da correção

monetária prevista neste Contrato, conforme itens 42, 43, 44 e 45 acima, observadas ainda as condições seguintes.

69. Uma vez registrado o Instrumento de Instituição, Especificação e Divisão do Empreendimento, parcial ou total, e concomitante averbação da construção, na matrícula já mencionada, o **COMPRADOR** se obriga, como condição para o recebimento da posse do imóvel, a celebrar com a **VENDEDORA**, escritura definitiva de venda e compra do imóvel ora compromissado, que será lavrada em Cartório de Notas escolhido exclusivamente pela **VENDEDORA**, ou ainda instrumento particular com efeitos de escritura definitiva, nos termos das Leis 9.514/97 e 10.931/2004, com pagamento do saldo do preço a prazo e pacto adjeto de alienação fiduciária; então na qualidade de proprietário e fiduciante, em garantia do pagamento do saldo devedor em aberto e cumprimento das obrigações assumidas, transferirá à **VENDEDORA**, esta então na qualidade de fiduciária (credora), a propriedade resolúvel do mesmo imóvel, nos moldes e termos da Lei 9.514/97, obrigando-se o **COMPRADOR** a assinar todos e quaisquer instrumentos públicos ou particulares necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada.

69.1. Para a formalização do instrumento particular com força de escritura definitiva supra referido, é necessário que o **COMPRADOR** tenha contratado seguro contra morte e invalidez permanente (tipo “prestamista”), como garantia do pagamento do saldo devedor, seguro esse com vigência até final liquidação da obrigação assumida, emitido por seguradora de primeira linha e em condições normais de mercado, devendo o **COMPRADOR** atender, também e necessariamente, as disposições constantes do item 70 abaixo.

69.2. Quando da assinatura dos instrumentos acima, cujas minutas-padrão serão fornecidas pela **VENDEDORA**, as prestações vincendas do preço poderão, a critério da mesma, ser representadas por notas promissórias emitidas pelo **COMPRADOR**.

69.3. A alienação fiduciária em garantia será procedida nos termos da Lei 9.514/97, por meio de instrumento que atenderá aos requisitos exigidos pela legislação, prevendo, inclusive, a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, na hipótese de vencida e não paga a dívida, conforme previsto no art. 26, da citada Lei 9.514/97. Constituída a propriedade fiduciária, haverá desdobramento da posse, sendo o **COMPRADOR** detentor da posse direta e a **VENDEDORA** detentora da posse indireta do imóvel.

69.4. Caso o **COMPRADOR** se recuse a cumprir a obrigação assumida, não firmando a escritura definitiva de venda e compra do imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, no prazo que for assinalado pela **VENDEDORA**, estará

infringindo cláusula contratual, aplicando-se, no caso, o disposto na cláusula sétima do presente Contrato, dando motivo para a rescisão motivada do mesmo.

69.5. Fica expressamente ajustado que, até a formalização da escritura de venda e compra e da alienação fiduciária em garantia do saldo do preço a ser pago e do cumprimento das demais obrigações pelo **COMPRADOR**, poderá a **VENDEDORA** reter a entrega da posse da unidade autônoma.

69.6. Correrão por conta do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes do presente Contrato e da escritura de venda e compra e da alienação fiduciária da mesma unidade, inclusive emolumentos e custas de Tabelião de Notas, se for o caso, e de Oficial de Registro de Imóveis, imposto de transmissão (ITBI) e laudêmio, bem como outros tributos e despesas. Serão ainda de responsabilidade do **COMPRADOR** as despesas com certidões, despachante e inscrição imobiliária do imóvel perante a Municipalidade, bem como o custeio do seguro relativo à cobertura do saldo devedor, no caso de morte e invalidez permanente do **COMPRADOR** e danos físicos do imóvel.

70. O presente Contrato será resolvido na ocorrência de qualquer das condições resolutivas constantes das alíneas “a” e “b” abaixo, as quais serão verificadas e validadas pela **VENDEDORA**, face à futura alienação fiduciária referida nos itens 69 e seguintes e realização de securitização dos créditos, tudo conforme previsto neste Contrato, como segue:

a) caso o **COMPRADOR** tenha quaisquer restrições ou máculas cadastrais que possam impedir a realização da securitização decorrente do presente negócio, assim como inadimplemento contumaz no pagamento de parcelas ao longo deste contrato; ou

b) caso o **COMPRADOR** não possua cadastro sócio-econômico que permita a verificação e a comprovação de renda, suficientemente necessária para a realização do presente negócio.

71. A data do vencimento das parcelas do preço, bem como sua exigibilidade, não tem qualquer vínculo com o andamento ou conclusão da obra prometida.

IV.F.DO ATRASO NO PAGAMENTO

72. O atraso no pagamento de qualquer quantia devida em razão desta avença caracterizará o **COMPRADOR** como inadimplente, sujeitando-o ao pagamento à **VENDEDORA** dos valores vencidos e não pagos, atualizados monetariamente, de acordo com a variação “*pro rata die*”, pelo índice aplicável nos termos deste contrato,

acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e da multa moratória (de aplicação imediata) de 2% (dois por cento).

73. Na hipótese de atraso nos pagamentos, o **COMPRADOR** será constituído em mora após prévia interpelação judicial ou por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, nos moldes do Decreto-Lei n.º 745 de 07/08/1969, hipótese em que o **COMPRADOR**, deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, efetuar o pagamento do principal, atualizado monetariamente e com as penalidades previstas neste contrato, acrescido das despesas incorridas pela **VENDEDORA** para o cumprimento da notificação.

74. Caso o **COMPRADOR** não purgue a mora no prazo de 15 dias antes referido, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério: **i)** antecipar o vencimento do saldo do preço do contrato, hipótese em que o **COMPRADOR** lhe pagará, além do principal reajustável monetariamente, os juros de mora e multa acima convencionados; ou **ii)** considerar o presente Contrato rescindido de pleno direito, sendo que, nesta hipótese, a **VENDEDORA** deverá devolver parte dos valores até então pagos, na forma do título VII.

V. DEMAIS VALORES A SEREM PAGOS

75. Como acima informado, para as unidades localizadas no Setor Hoteleiro, além dos valores a serem pagos à **VENDEDORA** pela aquisição do Imóvel, devem ser pagos também outros valores devidos a terceiros decorrentes da operação hoteleira a ser desenvolvida no Setor Hoteleiro do Empreendimento, conforme discriminação abaixo.

75.1. Os valores serão pagos pelo **COMPRADOR** na proporção de sua Parte Ideal de Unidade Autônoma.

75.2. Fica estipulado que a falta de pagamento destes valores também constituirá infração contratual, aplicando-se, no caso, as disposições contidas no título VII deste.

V.A. REEMBOLSO MARCA

76. Os adquirentes de unidades autônomas localizadas no Setor Hoteleiro do Empreendimento pagarão na forma do item 76.1. ainda o reembolso à Operadora Hoteleira da Taxa devida para o funcionamento da operação hoteleira do Setor Hoteleiro do Empreendimento, conforme previsto em contrato específico mencionado, indicado no item 30 – em R\$ 1.312,00 (hum mil, trezentos e doze reais) por apartamento de 18,45m² de área

Rubrica do
Comprador(a)(ES)

privativa, R\$ 1.677,00 (hum mil, seiscentos e setenta e sete reais) por apartamento de 23,58m² de área privativa, e R\$ 2.624,00 (dois mil, seiscentos e vinte e quatro reais) por apartamento de 36,90m² de área privativa, ou seja, R\$ 71,11 por metro quadrado de área privativa que acrescidos dos tributos decorrentes que incidirem nos termos da legislação em vigor, atualizados monetariamente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), desde abril/2018.

76.1. Os valores constantes no item 76 acima e 80 abaixo serão pagos mediante compensação com até 50% dos valores que a Operadora Hoteleira tiver que pagar aos adquirentes em razão do contrato de locação do Empreendimento, até final quitação.

V.B. TAXA DE VISTORIA

77. Em razão das peculiaridades da destinação do Empreendimento, e dos padrões aceitos pelo Grupo PLAZA, detentor da marca que será explorada pela Operadora Hoteleira no Empreendimento, será contratada uma empresa terceira e/ou arquiteto ("Vistoriadora") a ser indicada pela Operadora Hoteleira, para realizar os serviços de vistoria do Setor Hoteleiro do Empreendimento e atestar a regularidade do mesmo frente aos padrões da marca PLAZA. A contratação dessa empresa será feita pela Operadora Hoteleira, e os custos para a contratação da empresa vistoriadora **não serão reembolsados** a mesma pelos proprietários e promitentes compradores das unidades autônomas.

78. Para fins do ora disposto, o **COMPRADOR**, neste ato, declara concordar com a contratação da empresa Vistoriadora antes mencionada pela Incorporadora.

79. Os honorários da Vistoriadora são estimados em R\$ 2,00 por metro quadrado de área privativa, ou seja, R\$ 36,90 por apartamento de 18,45m² de área privativa, R\$ 51,16 por apartamento de 23,58m² de área privativa, e R\$ 73,80 por apartamento de 36,90m² de área privativa, e serão arcados pela **VENDEDORA**.

V.C. PRÉ-OPERAÇÃO

80. Finalmente, ainda quanto aos adquirentes de Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidades autônomas do Setor Hoteleiro do Empreendimento, além dos valores antes mencionados, também deverão ser pagos os Honorários Pré-Operacionais, devidos à Operadora Hoteleira,

Rubrica Comprador(a)(ES)

que conforme previsto em contrato específico que com ela foi firmado – no valor de R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), destinada ao pagamento dos custos com contratação de funcionários, treinamentos, salários, encargos e alimentação, capital de giro, bem como compra de material de limpeza, higiene, escritório, e gastos diversos, como água, luz, telefone, entre outros, que antecedem a abertura do **HOTEL**; este valor será pago por cada locador de acordo com a proporcionalidade da participação de sua unidade hoteleira no todo, sendo estimada em R\$ 3.279,65 (três mil, duzentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos) por apartamento de 18,45m² de área privativa, R\$ 4.191,55 (quatro mil, cento e noventa e um reais e cinquenta e cinco centavos) por apartamento de 23,58m² de área privativa, e R\$ 6.559,30 (seis mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e trinta centavos) por apartamento de 36,90m² de área privativa, base março/2019, reajustados anualmente conforme índice IGP-M.

80.1. Este valor, reajustado pelo IGP-M/FGV, assim como o constante no item 76 acima será pago pelo **COMPRADOR** à Operadora Hoteleira mediante a retenção de até 50% (cinquenta por cento) que o **COMPRADOR** tiver a receber da Operadora Hoteleira pela exploração do Empreendimento, na forma do contrato de locação, até a final quitação.

80.2. O valor acima será acrescido dos tributos decorrentes que incidirem nos termos da legislação em vigor, e atualizados monetariamente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), desde março/2019.

VI. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

81. O **COMPRADOR** somente poderá ceder os direitos de que se torna titular através do presente contrato, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e expressa anuência da **VENDEDORA**, que não poderá negá-la, desde que: **i)** o **COMPRADOR** esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidas através do presente Contrato e não tenham instituído quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos relativos à Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidade autônoma objeto deste; **ii)** o novo adquirente se sub-rogue em todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** neste Contrato; **iii)** o novo adquirente venha a comprovar, de modo irrefutável, sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe forem imputadas; **iv)** o **COMPRADOR** efetue o pagamento da taxa de transferência à **VENDEDORA**, correspondente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) do preço total da presente venda,

indicado na **Alínea E** do **Quadro Resumo**, atualizado monetariamente de acordo com os índices aqui ajustados, e, **v)** o **COMPRADOR** ou o cessionário apresentem os recolhimentos devidos em função da transferência, em especial do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

81.1. A taxa correspondente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) do preço total da presente venda mencionada no **item “iv” supra** não se aplica quando a cessão dos direitos deste contrato ocorrer entre ou para pessoa jurídica que componha o grupo econômico do **COMPRADOR**.

81.2. A **VENDEDORA** se exime de qualquer obrigação ou responsabilidade, relativo ao recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente sobre a cessão, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela **VENDEDORA**.

81.3. Ocorrendo transferência sem a anuência da **VENDEDORA**, esta será nula de pleno direito, permanecendo o **COMPRADOR** vinculado às obrigações assumidas perante a **VENDEDORA** ficando sujeito, ainda, à rescisão contratual e a suas implicações legais e contratuais, a teor da cláusula sétima deste contrato.

81.4. O **COMPRADOR** obriga-se a comunicar expressamente a seus cessionários, locatários, usuários, adquirentes da unidade em caso de alienação em relação a todas as condições do Empreendimento, em especial em relação à Convenção de Condomínio, o respectivo Regimento Interno e decisões assembleares que vierem a ser deliberadas.

81.5. Quando tratar-se de Parte Ideal de unidade autônoma, deverá o **COMPRADOR** comunicar os proprietários das demais Partes Ideais da unidade autônoma para que esses possam exercer seu direito à preferência de compra em acordo com o artigo 504 do Código Civil de 2002.

82. O **COMPRADOR** tem ciência ainda, que se a **VENDEDORA** securitizar seus recebíveis a empresa terceirizada, o mesmo deverá aderir ao contrato de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados neste Contrato.

VII. DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO CONTRATUAL

83. Ficam expressamente estabelecidas, as seguintes hipóteses de rescisão do presente Contrato:

a) se o **COMPRADOR** ficar em mora quanto ao pagamento de qualquer quantia integrante do preço desta promessa de venda e compra em prazo superior ao fixado na notificação a ser enviada nos termos do subtítulo IV.F;

b) se, enquanto houver saldo devedor em favor da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** promover a cessão ou a transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem observância dos requisitos da cláusula nona adiante;

c) se o **COMPRADOR** não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste contrato, assim como aquelas a ele acessórias tais como: pagamento das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas à unidade, seguros, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais impostos, taxas e contribuições que venham incidir sobre a unidade, enquanto não houver quitado seu preço, ou, mesmo que quitado, não houver transmitido seu domínio junto ao Registro de Imóveis competente e o cadastro do imóvel junto à Municipalidade.

d) se o **COMPRADOR**, sem consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA**, constituir qualquer ônus real sobre a Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidade autônoma, que não os relativos ao contrato ora firmado;

e) se contra o **COMPRADOR** for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;

f) se o **COMPRADOR** não cumprir, para o recebimento da posse da unidade, as condições constantes do título VIII;

g) se o **COMPRADOR** incidir em insolvência; ou,

h) se o **COMPRADOR** fizer composição moratória com seus credores, oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste compromisso,

i) em razão de inadimplência do **COMPRADOR** junto à instituição de crédito onde a **VENDEDORA** figure como avalista da operação.

83.1. Na hipótese de ajuizamento de ação judicial pela **VENDEDORA** para rescisão do contrato e efetivação de seus direitos, o **COMPRADOR** será responsável pelo pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, este desde já arbitrado em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito em aberto.

83.2. Caso o **COMPRADOR** esteja na posse do imóvel, fica reconhecido e assegurado à **VENDEDORA**, na hipótese de rescisão deste Contrato, o direito de se reintegrar liminarmente na posse da unidade objetivada neste Contrato.

84. Operando-se a rescisão deste Contrato, de forma extrajudicial ou judicial, em razão das hipóteses previstas no item 83 acima ou em caso de o **COMPRADOR** optar por sua resolução antecipada imotivada (distrato), caberá a **VENDEDORA** devolver as quantias pagas pelo **COMPRADOR**, diretamente à **VENDEDORA**, para aquisição da Parte Ideal de unidade autônoma ou unidade autônoma, atualizadas com base no índice estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço, constante no item 42 acima, deduzindo-se, cumulativamente:

- a) a integralidade da comissão de corretagem;
- b) a multa equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga; e
- c) quaisquer valores quitados pela **VENDEDORA** a título de aval prestado ao **COMPRADOR**.

84.1. Sem prejuízo do previsto no item 84 acima, diante do período no qual a unidade autônoma ficou disponível ao **COMPRADOR**, nos casos de resolução por inadimplemento contratual ou distrato, previstos no item 84 acima, responderá o **COMPRADOR** pelos seguintes valores:

- a) condomínio de utilização, taxas de luz e gás, IPTU, foro e demais impostos e taxas decorrentes do uso e propriedade imobiliária até a data da efetiva desocupação;
- b) reparos necessários à reposição do imóvel no mesmo estado em que foi entregue ao **COMPRADOR**, salvo se este já o tenha devolvido à **VENDEDORA** nesta condição;
- c) incidirá uma taxa diária de ocupação fixada em 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o preço de venda, atualizado monetariamente e acrescido dos juros eventualmente contratados, devida desde o primeiro dia do mês da entrega da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, ou da data em que o imóvel se encontre disponível para

entrega ao **COMPRADOR**, o que primeiro ocorrer, até a efetiva devolução do imóvel, caso o **COMPRADOR** já exerça a posse à época do inadimplemento;

d) todos os tributos pagos pela **VENDEDORA** em decorrência do recebimento das parcelas do preço;

e) despesas e custas judiciais, além de honorários de advogado incorridos.

84.1.1. Os débitos do **COMPRADOR** previstos no item 84.1 acima poderão ser pagos mediante compensação com a quantia que será restituída ao **COMPRADOR**, nos termos do item 84 acima.

84.1.2. Os descontos e retenções tratados neste item 84, após a resolução contratual ficam limitados aos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** para aquisição da Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidade autônoma em questão, salvo com relação as quantias referentes a fruição da unidade, previstas no item 84.1 acima.

84.1.3. Caso o **COMPRADOR** esteja na posse do imóvel, receberá a referida devolução desde que o imóvel tenha sido restituído à **VENDEDORA**, livre e desocupado de pessoas e coisas, e repostado ao idêntico estado em que lhe foi entregue.

84.1.4. Caso a incorporação imobiliária objeto deste Contrato não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, deduzidas as quantias a que se referem os itens anteriores, o saldo remanescente será restituído ao **COMPRADOR** em parcela única, até 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da resolução do contrato.

84.1.5. Em contrapartida, estando a incorporação imobiliária submetida ao regime do patrimônio de afetação, deduzidas as quantias a que se referem os itens anteriores, o saldo remanescente será restituído ao **COMPRADOR**, em parcela única, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o Habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente. Ainda, neste caso, a multa aplicável, prevista na alínea "b" do item 84 passará a ser de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

84.1.6. Caso ocorra a revenda da Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidade autônoma, dentro dos prazos de restituição previstos nos itens 84.1.4 e 84.1.5, o saldo remanescente será restituído ao **COMPRADOR**, em parcela única, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da revenda.

84.1.7. Não incidirá a multa prevista na alínea “b” do item 84 ou item 84.1.5 se o **COMPRADOR** encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência prévia e inequívoca da **VENDEDORA** e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

84.1.8. Os valores da restituição e das obrigações e encargos do **COMPRADOR** serão atualizados com base nos critérios de atualização monetária pactuados neste contrato, tomando-se como termo inicial a data de cada desembolso e, como termo final, a data da restituição ou do pagamento.

85. Na hipótese de resolução, judicial ou extrajudicial, deste contrato, a **VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo, inclusive, aliená-lo a terceiros, ainda que não tenha restituído as quantias devidas ao **COMPRADOR** na forma deste contrato, inclusive no caso em que o **COMPRADOR** deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

86. Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o **COMPRADOR** perderá em favor da **VENDEDORA** as benfeitorias úteis e as voluptuárias introduzidas no imóvel. As necessárias serão compensadas, em favor da **VENDEDORA**, com as perdas e danos e lucros cessantes verificados em decorrência do inadimplemento do **COMPRADOR**. As acessões erigidas na unidade incorporar-se-ão a esta, assim, em caso de inadimplemento, o **COMPRADOR** não fará jus a qualquer tipo de indenização pelas acessões que constituirão a futura unidade autônoma e que não se confundem com as benfeitorias acima mencionadas que ele eventualmente introduzir no imóvel, não havendo qualquer hipótese de retenção da posse por conta de referidas benfeitorias.

VII.A. LEILÃO EXTRAJUDICIAL

87. Em função do inadimplemento do **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** poderá, na forma do artigo 63 da Lei 4.591/64, promover a constituição em mora do **COMPRADOR** em razão de sua inadimplência e a conseqüente alienação, por público leilão da Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidade autônoma, observado que a alienação da Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidade autônoma, decorrente do inadimplemento do **COMPRADOR**, poderá ainda ser promovida pela **VENDEDORA**, investida do mandato legal irrevogável a que se refere o §5º, do art. 63, da Lei nº 4.591/64, combinado com o art. 1º, inciso VII, da Lei nº 4.864/65, cujos poderes, são considerados como se aqui estivessem literalmente transcritos, caso o **COMPRADOR** esteja inadimplente por prazo superior a 90 (noventa) dias ou 3 (três) parcelas consecutivas e seja constituído em mora na forma do item 73 e 74 supra.

88. No caso da alienação ser procedida por leilão, a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o “quantum” mencionado no § 2º, do art. 63, da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Se, mesmo em segunda praça, os direitos não forem arrematados, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação da unidade autônoma.

89. Na hipótese de alienação dos direitos através de leilão, a dívida do **COMPRADOR** junto à **VENDEDORA** será ainda acrescida das seguintes verbas:

a) despesas com a realização do leilão como elaboração e publicações de editais (à razão de 6%), comissão de leiloeiro (5%), calculadas sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de iniciada ou concluída a alienação dos direitos do **COMPRADOR** a terceiros;

b) multa compensatória de 5% (cinco por cento), incidente sobre o valor do débito (principal e acréscimos).

90. Ocorrendo a resolução deste contrato, o arrematante da unidade leiloada subrogar-se-á em todos os direitos e obrigações atribuídos contratualmente ao **COMPRADOR**. Referida pessoa deverá pagar todo o débito do **COMPRADOR**, em relação à unidade autônoma, de uma só vez, em moeda corrente ou na forma ajustada com a **VENDEDORA**.

91. O **COMPRADOR** perderá, em favor do arrematante da unidade leiloada, todas as acessões, benfeitorias e construções acrescidas ao imóvel, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção.

VIII. DA POSSE

92. Uma vez concluídas as obras civis, com a expedição do Habite-se, bem como estando equipadas e montadas tanto as unidades autônomas quanto as áreas comuns do Empreendimento, tratará a **VENDEDORA** de notificar o **COMPRADOR** para realizar a vistoria da sua unidade.

93. No caso de unidades do Setor Hoteleiro, a **VENDEDORA** notificará a **Operadora Hoteleira** para que providencie junto a **empresa de vistoria contratada** a inspeção do Empreendimento para certificação de que o mesmo se encontra de acordo com os padrões aceitos pela marca PLAZA, **no prazo máximo de 15 (quinze) dias**. Não havendo qualquer ressalva na vistoria, a posse direta da unidade objeto do

presente Contrato será transmitida diretamente a Operadora Hoteleira, nos termos do contrato de locação firmado com esta, e no qual o **COMPRADOR** se sub-rogará, e a posse indireta da unidade será entregue ao **COMPRADOR**, desde que adimplente com este Contrato, **inclusive com as despesas operacionais**.

94. Caso esteja adimplente com suas obrigações, mas ainda haja saldo vincendo do preço por pagar, para que o **COMPRADOR** seja imitado na posse direta ou indireta (no caso de unidade do Setor Hoteleiro) do imóvel, ele obriga-se a quitar referido saldo mediante financiamento bancário, ou se aceito pela **VENDEDORA**, financiamento direto com esta, hipótese em que o **COMPRADOR** se obriga a celebrar, **como condição precedente e essencial para o recebimento da unidade**, instrumento de transmissão definitiva da unidade, com instituição de alienação fiduciária em garantia, em favor da **VENDEDORA** ou da instituição financeira que detiver o crédito decorrente deste Contrato, respeitado para tal os procedimentos constantes na cláusula oitava, assim como o recolhimento do ITBI, emolumentos do registro de imóveis e demais despesas devidos em razão desta contratação.

95. A partir da emissão do termo do prazo de notificação para recebimento das chaves, passarão a correr exclusivamente por conta do **COMPRADOR** todos os tributos, taxas condominiais e outras despesas incidentes ou que venham a incidir sobre a unidade autônoma ou parte ideal de unidade autônoma ora compromissada, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**. Deixando de efetuar os pagamentos aqui previstos, enquanto não tiver recebido a escritura definitiva, o **COMPRADOR** será considerado em mora para todos os fins de direito e estará sujeitos as sanções constantes nos itens do título VII. A **VENDEDORA** poderá optar entre promover ação de obrigação de fazer, de cobrança ou de execução do valor da despesa não paga, sem óbice ao ressarcimento dos prejuízos que vier a sofrer ante a omissão do **COMPRADOR**.

96. A **VENDEDORA** poderá exercer seu direito de retenção da unidade autônoma ou de parte ideal de unidade autônoma, enquanto não saldadas todas as obrigações exigíveis do **COMPRADOR**, com ênfase à assinatura de contrato de financiamento, confissão de dívida e apresentação de garantias, sem prejuízo das obrigações deste a que alude o item anterior. Todavia, a eventual inadimplência do **COMPRADOR**, que acarrete a retenção das chaves, não exclui sua responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio da unidade por ele adquirida.

IX. DA ESCRITURA DEFINITIVA

97. Desde que adimplente com suas obrigações, o **COMPRADOR** fará jus à outorga da escritura definitiva de venda e compra dentro do prazo de 90 (noventa) dias, contados do registro parcial da Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio e da quitação integral do preço ou do financiamento, ou da resolução de aval prestado pela **VENDEDORA**, o que ocorrer por último, prazo este em que o **COMPRADOR** obriga-se a tomar as medidas cabíveis para a efetiva lavratura da escritura e seu posterior registro.

98. O **COMPRADOR** obriga-se a transferir a inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal para o seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores ao registro da referida escritura no Oficial de Registro de Imóveis, para que os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel passem a ser lançados em seu nome.

99. Não cumprido o aqui pactuado responderá o **COMPRADOR** pelo ressarcimento dos prejuízos que a **VENDEDORA** vier a experimentar por omissão dele, cumulados com multa penal compensatória de 20% (vinte por cento) incidentes sobre o prejuízo se dele for exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste contrato tenha o **COMPRADOR** como responsável e ainda a uma Taxa de Administração na ordem de 10% (dez por cento) sobre os referidos dispêndios. Sem prejuízo da multa e da taxa estipuladas a **VENDEDORA** fica desde já expressamente autorizada, se entender conveniente, a providenciar a inscrição municipal acima mencionada em nome do **COMPRADOR**.

100. Caso o **COMPRADOR** obtenha financiamento ou repasse de financiamento de instituição financeira para quitação do preço, a transmissão definitiva do imóvel poderá ser realizada por instrumento particular com força de escritura definitiva, com instituição de garantia real sobre o imóvel (hipoteca ou alienação fiduciária) a favor da instituição financeira, após a quitação integral do preço, além das obrigações acessórias de recolhimento de impostos, taxas, tributos, contribuições condominiais, e outras que porventura sejam exigíveis. Alternativamente, caso o **COMPRADOR** não obtenha financiamento de instituição financeira, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, exigir, para entrega da posse da unidade, efetuar a transmissão definitiva do imóvel por instrumento particular com força de escritura definitiva, com instituição de alienação fiduciária em garantia das parcelas do preço remanescentes, incidente sobre o imóvel a favor da **VENDEDORA**, ou ainda de instituição financeira que venham a adquirir referidos créditos.

100.1. Na hipótese da **VENDEDORA** figurar como avalista da operação de crédito obtido pelo **COMPRADOR** para aquisição da unidade autônoma, a transmissão definitiva do imóvel fica condicionada a resolução do aval prestado e a escrituração

do imóvel junto ao estabelecimento notarial indicado pela **VENDEDORA**, com renúncia do **COMPRADOR** por qualquer outro estabelecimento.

101. Para fins de outorga de escritura, o **COMPRADOR** ficará obrigado, na forma da legislação vigente, a apresentar à **VENDEDORA** ou ao Cartório de Notas, a correspondente certidão de quitação de tributos imobiliários referente ao imóvel em questão, bem como a declaração de inexistência de débitos condominiais, assinada pelo Síndico, com firmas reconhecidas, acompanhadas da cópia da Ata de Assembleia Geral que o elegeu. Constatado débito em aberto fica o **COMPRADOR** responsável pela quitação integral do respectivo valor, ficando a transmissão do imóvel, assim como de sua posse suspensa até o cumprimento dessa obrigação.

102. Correrão por conta do **COMPRADOR** todas as despesas para transmissão do imóvel, inclusive de lavratura da escritura, se for o caso, o seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguros, deságios, imposto sobre operações financeiras (IOF), imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), emolumentos de cartórios de notas e de registro de imóveis, certidões imobiliárias e distribuidores em nome da **VENDEDORA** e dele **COMPRADOR**, despachantes, e tudo o que mais lhe for atinente.

103. A **VENDEDORA** reserva-se o direito de indicar o Cartório de Notas que irá lavrar os instrumentos públicos mencionados neste contrato, tendo em vista a necessidade de prévio depósito de sua documentação societária e habitualidade do cartório que vier a ser indicado com a modalidade de negócios por ela realizada, visando poupar tempo.

X. AUTORIZAÇÃO PARA INSTITUIÇÃO DE GARANTIA REAL

104. Com o objetivo de complementar os recursos financeiros para conclusão da obra do Empreendimento, a **VENDEDORA** poderá contratar financiamento destinado ao fomento da construção do Empreendimento junto a AGENTE FINANCEIRO. Por força legal, e visando possibilitar a liberação dos recursos, a **VENDEDORA** outorgará em garantia da dívida, HIPOTECA DE 1º GRAU ou a instituição de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA sobre o terreno e benfeitorias do Empreendimento, incluindo a unidade que o **COMPRADOR** está adquirindo. Todos os recursos obtidos junto ao AGENTE FINANCEIRO serão utilizados única e exclusivamente na execução das obras do Empreendimento.

104.1. O **COMPRADOR** tem ciência que, quando da contratação do financiamento à produção do Empreendimento, a instituição financeira poderá convocá-lo para assinar termo de anuência ao contrato de financiamento. O **COMPRADOR**, assim,

compromete-se a comparecer e assinar, no prazo de 10 (dez) dias contados da convocação, o termo de anuência ao financiamento bem como eventuais outros documentos que a instituição financeira imponha como necessários à contração.

104.2. A **VENDEDORA** comunica que, por força de referido financiamento, se contratado, poderá ceder e transferir os direitos creditórios decorrentes deste contrato a AGENTE FINANCEIRO, mediante operação de securitização de recebíveis, desconto de títulos, cessão de créditos, ou outra modalidade, o que é aceito pelo **COMPRADOR**. A **VENDEDORA** responsabiliza-se perante o **COMPRADOR** por informar ao cessionário sobre qualquer alteração quanto ao crédito cedido, quer por antecipação de pagamentos, quer por rescisão ou qualquer outro ato modificativo de direitos que venham a ser estipulados pelas partes. Fica o **COMPRADOR** ciente, ainda, de que a **VENDEDORA** poderá emitir Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), assim como o AGENTE FINANCEIRO poderá emitir Letra de Crédito Imobiliário (LCI), nos termos da Lei nº 10.931/04, obrigando-se o **COMPRADOR** a assinar todos os documentos que se fizerem necessários à emissão desses títulos, inclusive a escritura com reserva de domínio a favor da credora, caso essa venha a ser necessária ou exigida por ela.

104.3. Nesta hipótese, a qualquer tempo e a critério exclusivo da **VENDEDORA**, se houver saldo devedor a vencer, as partes assinarão contrato de venda e compra com pacto adjecto de alienação fiduciária, hipótese em que esta garantia (alienação fiduciária) será constituída em favor da **VENDEDORA** ou da instituição financeira do SFI (Sistema Financeiro Imobiliário) que eventualmente venha a aportar recursos para quitação do saldo devedor, sendo as despesas de contrato, de imposto de transmissão e de registro de imóveis, de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**. Observadas tais condições, o **COMPRADOR** compromete-se a comparecer em data e horário que vierem a ser designados pela **VENDEDORA** para a assinatura do contrato em apreço.

104.4. Desta forma, a partir da assinatura do contrato de financiamento entre a **VENDEDORA** e o AGENTE FINANCEIRO, todos os valores devidos pelo **COMPRADOR**, provenientes deste Contrato, deverão ser pagos exclusivamente através de boletos bancários emitidos e enviados pelo próprio AGENTE FINANCEIRO.

104.5. A liberação da hipoteca ou alienação fiduciária incidente sobre o imóvel, que será de responsabilidade exclusiva da **VENDEDORA**, deverá ocorrer dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da quitação do financiamento, da averbação da construção e instituição de condomínio, ou quitação do preço da unidade pelo **COMPRADOR**, o que por último ocorrer. A liberação da hipoteca ou

alienação fiduciária incidente sobre a Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidade autônoma objeto deste Contrato, no que se refere ao financiamento ou repasse obtido pelo **COMPRADOR**, será de responsabilidade deste último.

XI. DIREITO DE PREFERÊNCIA

105. Declara neste ato o **COMPRADOR** que lhe foi oferecida a possibilidade de aquisição da totalidade de uma unidade hoteleira, mas este optou pela aquisição de Parte Ideal de unidade hoteleira. Declara também a ciência de que em razão da natureza do negócio da **VENDEDORA**, esta irá ofertar ao mercado as demais Partes Ideais da unidade autônoma e que poderá haver mais de um proprietário por unidade autônoma hoteleira (os “Multiproprietários”), os quais estarão, portanto, em condomínio civil (*pro indiviso*) (o “Condomínio Voluntário”);

Rubrica do
Comprador(a)(ES)

106. Em atendimento ao artigo 504 do Código Civil o **COMPRADOR** renuncia neste ato em caráter irrevogável o direito a preferência de compra das demais Partes Ideais da unidade autônoma de número _____, que lhe foi oferecida pela **VENDEDORA**.

XII. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

107. O presente Contrato, ressalvadas as hipóteses de rescisão expressamente previstas neste Contrato, bem como ao direito de arrependimento admitido nos termos do artigo 43-A e seus parágrafos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, alterada pela Lei 13.786 de 27 de dezembro de 2048, é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável e, assim, extensivo e obrigatório aos cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, bem como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, renunciando as partes ao direito de arrependimento.

108. A não obtenção do financiamento pelo **COMPRADOR**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste Contrato, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

XIII. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

109. As Partes expressamente acordam que o **COMPRADOR**, exclusivamente, pagará a comissão dos serviços de intermediação e corretagem deste negócio, no valor equivalente a 6% (seis por cento) do valor da venda, conforme indicação feita no **Alínea F** do **Quadro Resumo** deste Contrato, **que não está incluído no preço de**

aquisição do imóvel, exonerando a **VENDEDORA** de quaisquer responsabilidades nesse sentido.

109.1. O **COMPRADOR** tem ciência de que o valor indicado na tabela de vendas e veiculado em anúncios é composto não só pelo preço de aquisição da unidade constante na **Alínea E** do **Quadro Resumo** deste Contrato, mas também pelo valor devido pela comissão de corretagem, a ser paga para a empresa imobiliária e/ou corretores imobiliários responsáveis pela intermediação da venda da Unidade, cuja responsabilidade é única e exclusiva dele **COMPRADOR**.

109.2. A distinção dos valores pagos para a **VENDEDORA** a título de pagamento do preço pela aquisição da unidade e dos valores pagos a empresa imobiliária e/ou os corretores imobiliários a título de comissão de corretagem, se dá para atender o dever de informação ao consumidor e vinculação da propaganda, previsto na legislação consumerista.

109.3. Por sua vez, o **COMPRADOR** declara para os devidos fins que a soma do valor do preço de aquisição e dos valores pagos a empresa imobiliária e/ou os corretores imobiliários a título de comissão de corretagem é exatamente o valor que foi veiculado como aquele a ser despendido para aquisição da unidade, de forma que a assunção da responsabilidade de pagamento da comissão de corretagem não está lhe trazendo qualquer prejuízo, ou necessidade de pagamento de qualquer valor adicional.

109.4. A **VENDEDORA** não possui qualquer relação, vínculo ou responsabilidade com o pagamento pelo **COMPRADOR** do valor da comissão de corretagem, a seus respectivos destinatários, cuja relação é contratada em documento apartado sem qualquer participação da **VENDEDORA**.

XIV. DEMAIS DISPOSIÇÕES

XIV.A. DO COMPRADOR PESSOA JURÍDICA

110. Caso o **COMPRADOR** seja uma pessoa jurídica, seu representante assina o presente Contrato não só na qualidade de representante da mesma, mas também como fiador do **COMPRADOR**, em garantia ao fiel cumprimento de todas as cláusulas, condições e obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** neste Contrato, obrigando-se

solidariamente com este, incluindo, porém não se limitando a, pagamento do preço do imóvel e respectivos reajustes, encargos moratórios, multas e indenizações decorrentes aqui previstos.

111. O fiador assume, ainda, responsabilidade por eventuais custos e despesas, incluindo honorários advocatícios, custas e demais despesas processuais que venham a ser incorridos em virtude da fiança e de sua execução.

112. A responsabilidade do fiador perdurará até a extinção das obrigações do **COMPRADOR**, com a quitação integral do preço do imóvel nas formas previstas no presente Contrato.

113. O fiador renuncia expressamente ao benefício de ordem ou de excussão e demais direitos constantes dos artigos 827, bem como aos benefícios a que se referem os artigos 835, 837 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

114. O fiador declara que possui nesta data e que manterá, enquanto permanecer em vigor a garantia ora concedida, patrimônio suficiente para fazer frente à fiança.

115. Nas hipóteses abaixo indicadas, ficará o **COMPRADOR** obrigado a, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo fato, apresentar substituto que, a critério da **VENDEDORA**, o qual não poderá ser negado sem justificativa razoável, seja idôneo e com patrimônio suficiente para fazer frente à fiança:

- a) insolvência, falência ou recuperação judicial do fiador; ou
- b) retirada do fiador do quadro societário do **COMPRADOR**.

XIV.B. DISPOSIÇÕES GERAIS

116. Caso qualquer das partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes desde ajuste, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuída, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição deste contrato.

117. Assim, o recebimento fora dos prazos estabelecidos de qualquer parcela prevista neste Contrato, a qualquer título, ou de outros encargos contratuais e/ou qualquer adiamento na aplicação das penalidades previstas neste Contrato, bem

como repactuação de valores devidos, constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão pela qual para efeito de periodicidade de reajustamento e termo inicial deste contrato não será deslocado, e será sempre considerada mero ato de tolerância por parte da **VENDEDORA**, não podendo ser invocado pelo **COMPRADOR**, como novação ou alteração contratual, sob qualquer hipótese.

118. Por este mesmo Contrato na melhor forma de direito, o **COMPRADOR** e seu cônjuge nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do art. 684 do Código Civil Brasileiro, para exercerem os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para praticar, em nome dele, todos os atos prescritos pela Lei nº 4.591/64 e pelas demais legislações pertinentes, respeitadas a fração ideal de terreno, a Parte Ideal de unidade autônoma ou de unidade autônoma e as respectivas áreas comuns objeto desta contratação.

118.1. Entre esses poderes, incluem-se especialmente os seguintes:

a) representá-lo perante os Registros de Imóveis competentes; efetivar eventuais retificações da incorporação; efetivar, no momento próprio, o registro da Instituição, Divisão, Especificação e Convenção do Condomínio; proceder à oportuna averbação das construções faltantes; formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza, inclusive para cumprir exigências dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, podendo, inclusive, substabelecer;

b) na ausência do **COMPRADOR**, representá-lo perante o Condomínio, em especial nas Assembleias do Subcondomínio Hoteleiro e no Condomínio Geral;

c) proceder à redação final da Convenção de Condomínio e elaborar os instrumentos, ainda que parciais, de sua instituição, divisão e especificação e todos os documentos que se fizerem necessários na consecução destes fins; elaborar, aprovar e expedir os Regimentos Internos e Regulamentos Internos do Condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza, subscrever e assinar esses instrumentos e documentos;

d) elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificá-los, retificá-los, ratificá-los, subscrevê-los e assiná-los; registrá-los nos Registros de Imóveis e órgãos competentes, podendo realizar esses atos por instrumento particular ou escritura pública;

e) promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do Empreendimento, incluindo-se nessas medidas a contratação da sua Administradora,

bem como a contratação das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços;

f) representar a ele, **COMPRADOR**, perante os Poderes Públicos para quaisquer fins, especialmente quanto à aprovação de projetos relativos ao Empreendimento e à obtenção de alvarás de qualquer natureza; e, assim também, representa-lo perante as empresas concessionárias de serviços públicos, para promover as instalações e ligações destes no Empreendimento e na unidade autônoma objeto desta contratação;

g) representá-lo, igualmente, perante a Prefeitura do Município de Garibaldi, requerendo o quanto necessário em relação às construções do Condomínio e efetuando a inscrição fiscal da unidade autônoma objeto desta contratação;

h) apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competentes;

i) efetuar a cessão de créditos e sua securitização perante sociedades securitizadoras ou entidades financeiras interessadas nos créditos e na securitização; concordar previamente com os termos dos citados contratos, que deverão ser lavrados conforme os dispositivos da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste Contrato ou dos contratos que forem celebrados; custodiar, ceder fiduciariamente e securitizar, se e quando necessário, as notas promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo **COMPRADOR** e vinculados a este Contrato, bem como constituir garantias reais; sub-rogar o **COMPRADOR** nas relações com o agente financiador da construção ou com a sociedade securitizadora, tão-só no que se refere aos valores devidos por ele, **COMPRADOR**, em razão do presente Contrato, sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária; para este fim a **VENDEDORA** poderá, igualmente, contratar assinando os documentos cabíveis;

j) oferecer a fração ideal objetivada e suas acessões em garantia para financiamento à produção que venha contratar, representando-o em anuência eventualmente exigida pelos Registros de Imóveis competentes ou pela instituição financeira, sem prejuízo de obrigar-se a comparecer e assinar anuência neste sentido se solicitado, no prazo de 10 (dez) dias da convocação para tal, sob pena de caracterização de infração contratual;

k) sem prejuízo do disposto no item “f” acima, assinar, aditar, re-ratificar, alterar o contrato de abertura de crédito para produção do Empreendimento, podendo a **VENDEDORA** ajustar cláusulas e condições, prazos, taxas de financiamento, etc.,

oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais de terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo, ainda, representar o **COMPRADOR** para registro da hipoteca perante os Oficiais de Registro de Imóveis competentes; e

l) substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reservas.

118.2. O mandato acima é constituído em caráter irrevogável e irretratável. O exercício dos mandatos aqui outorgados não acarretarão ônus ou despesas para o **COMPRADOR**.

119. No caso de pluralidade de pessoas, todos os compradores constituem-se mútua e reciprocamente como bastantes procuradores, para todos os efeitos do presente contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em especial para o recebimento de citações, ainda que iniciais, intimações, notificações e interpelações de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, de tal forma que a comunicação de qualquer espécie feita a um dos compradores ou a seu cônjuge, importará automaticamente na do outro.

XIV.C. DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

120. O **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA** a organizar, às suas exclusivas expensas, um "stand" de vendas durante a construção, nele podendo manter Corretor de Plantão, durante e depois de constituído o condomínio, até a alienação total das unidades, podendo utilizar as partes externas e a cobertura do edifício, bem como quaisquer áreas do terreno condominial, para colocação de placas indicativas das vendas, ficando assegurado às mesmas, o direito também por igual período, de utilizar o hall social para a promoção de suas vendas, tudo a título gratuito.

121. Até o primeiro biênio após a conclusão das obras do Condomínio, e com vistas a manter maior integração administrativa, a síndica do Condomínio será a incorporadora e **VENDEDORA**, ou pessoa indicada pela mesma, e a administradora será a indicada por esta.

122. É permitido à **VENDEDORA**, e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na parte externa e na frente do condomínio, assim como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do condomínio, ou em unidade autônoma de titularidade da **VENDEDORA**, mesmo após a instalação do condomínio de utilização, enquanto houver unidades autônomas de sua propriedade à venda.

123. As disposições acima obrigam, tanto o condomínio, como todos e quaisquer titulares de direitos sobre unidades autônomas do mesmo.

124. O **COMPRADOR**, desde já, permite que a **VENDEDORA**, mesmo após a instalação, ainda que parcial, do Condomínio e enquanto existam unidades à venda no Empreendimento, mantenham no mesmo, se assim desejar, corretores e placas promocionais alusivas ao Empreendimento, sendo autorizado, neste ato, o uso das partes comuns pelos corretores enquanto trabalham.

XIV.D. DISPOSIÇÕES FINAIS

125. Em cumprimento ao disposto no artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor, a fim de que o **COMPRADOR** tomasse conhecimento prévio do conteúdo do que aqui está pactuado, ficando bem informado e consciente de seus direitos e obrigações, o presente contrato lhe foi submetido, previamente, para análise e estudo, sendo que o **COMPRADOR** manifestou-se no sentido de que está bem esclarecido quanto às condições contratuais, notadamente quanto as cláusulas e condições que, de alguma forma, lhe restrinjam direitos.

126. Por se caracterizar a **VENDEDORA** como empresa que têm como objeto social a compra, venda, incorporação, construção de imóveis, e, não fazendo o imóvel objeto do presente Contrato parte de seus ativos imobilizados, ficam as mesmas dispensadas da apresentação do CND/INSS, bem como da Certidão de Quitação de Tributos Federais, emitida pela Secretaria da Receita Federal e à Dívida Ativa da União. Neste sentido, o **COMPRADOR** dispensa agora e por ocasião da lavratura da escritura, a apresentação das certidões que trata a Lei nº 7.433/85, consoante faculta o Decreto nº 93.240/86.

127. Eventuais valores pagos pelo **COMPRADOR** a título de assessoria técnica jurídica ou comercial para a realização da presente transação não estão contemplados na presente e se constituem em relações não abrangidas em seu escopo.

128. O **COMPRADOR** autoriza desde já a **VENDEDORA**, a fornecer e obter informações de crédito em seu nome nas Associações de Créditos, tais como: SERASA, SPC, autorizando ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integralizarem os bancos de dados destas associações.

129. A inaplicabilidade ou nulidade, declarada por decisão judicial irrecurável, relativa a qualquer cláusula ou disposição do presente Contrato, não prejudica ou

altera as demais cláusulas e disposições estipuladas, continuando plenamente válido com relação à parte não alterada ou suprimida por decisão judicial.

130. Este Contrato torna sem efeito qualquer documento assinado anteriormente entre a **VENDEDORA** e o **COMPRADOR** nele não mencionado.

131. Todas as comunicações da **VENDEDORA** serão dirigidas à residência do **COMPRADOR**, no endereço físico ou eletrônico indicados na qualificação deste. Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente contrato serem consideradas válidas e eficazes.

132. Em tendo se qualificado solteiro, separado, divorciado ou viúvo, o **COMPRADOR** declara sob responsabilidade civil e criminal, que não vive sob o regime de união estável, previsto no art. 1723 do Código Civil e demais legislação em vigor.

133. O **COMPRADOR** é responsável civil e criminalmente pelas informações pessoais prestadas através do preenchimento de ficha cadastral entregue e devolvida a **VENDEDORA**, obrigando-se lhe comunicar seus novos endereços por escrito através de carta postal registrada toda vez que houver alterações em seus endereços, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação, ciente de que se assim não proceder, os endereços referidos neste Contrato prevalecerão para todos os fins e efeitos de direito, inclusive judiciais.

134. O projeto e o Memorial Descritivo, antes mencionados, neste ato substituem e revogam quaisquer papéis, cartas, folhetos e documentos que tenham sido anteriormente emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, portanto, ser invocado contra o avençado expressamente neste Contrato.

135. O **COMPRADOR** declara ter sido esclarecido e ter tido a oportunidade de analisar adequadamente o Empreendimento, **suas peculiaridades quanto a forma de exploração**, o imóvel objeto, a documentação a ele relativa, bem como da **VENDEDORA**, as condições contratuais e de preço e condições de pagamento, tendo sido informado em relação a todas e quaisquer dúvidas ocorridas em referida análise, firmando o presente consciente das obrigações nele constantes, especialmente relativas ao preço, forma de pagamento e conhecimento do imóvel, sua localização, dimensões, acabamento e demais características. O **COMPRADOR** declara reconhecer que as sugestões de acabamento e decoração constantes de material publicitário, stand de vendas não compõem o Empreendimento, assim como a

unidade ora alienada os quais deverão ser entregues pela **VENDEDORA** de acordo com os respectivos memoriais de acabamento juntados como anexo ao presente Contrato.

136. Reconhece e concorda ainda o **COMPRADOR** com os direitos que a **VENDEDORA** tem de:

a) permanentemente, manter placa ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial nas dependências internas, ou áreas externas do edifício, correndo por sua conta as despesas com sua instalação;

b) fixar placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à entrada social do Edifício, sendo que os condôminos não poderão retirá-la;

c) utilizar e divulgar as imagens do “Empreendimento” através de fotografias em material de publicidade ou propaganda comercial, a título de difusão de seus trabalhos, com fins de comercializar unidades que o compõem ou de outros Empreendimentos imobiliários do qual participe ou venha a participar.

137. O **COMPRADOR** declara-se ainda ciente e de acordo que:

a) o presente Contrato não é coberto por qualquer modalidade de seguro de morte, invalidez permanente, inadimplência ou de qualquer outra natureza, pelo contrato de financiamento a ser concedido à **VENDEDORA** para construção do Empreendimento;

b) correm por conta dele **COMPRADOR** o pagamento de todas as despesas que o presente contrato originar, tais como tributos (em especial o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos de cartórios, registros, averbações, autenticações de certidões forenses e documentos em nome da **VENDEDORA**, relativos ao imóvel e certidões fiscais, pagamento ao agente financeiro de taxa de abertura de crédito (deságio) sobre o valor que eventualmente lhe for financiado, seguros exigidos pelo agente financeiro, taxa de interveniente quitante e outros;

c) todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos, de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda do Empreendimento, prestados ou realizados até a presente data, são suficientemente esclarecedores para sua decisão na aquisição da unidade autônoma, e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições aqui avençadas, nas plantas e

especificações, na minuta da convenção do condomínio, e enfim, com o respectivo Memorial de Incorporação registrado no Oficial de Registro de Imóveis.

d) integram este Contrato a planta do apartamento tipo, memorial descritivo de mobiliário e de material e contrato de locação, tendo a **VENDEDORA** prestado amplo esclarecimento sobre todos os dados, achados conforme e aceito pelo **COMPRADOR**, em especial no que se refere ao método de atualização da forma de pagamento das parcelas do preço, eventual saldo devedor com a **VENDEDORA** e ao fato de que os itens e acabamentos em exposição são mera sugestão de decoração e não integram o objeto deste.

138. Na hipótese de haver mais de um **COMPRADOR**, todos são solidários entre si pelas obrigações assumidas neste Contrato.

XV.DO FORO

139. As Partes elegem o foro da Cidade e Comarca de Garibaldi, Estado do Rio Grande do Sul, para dirimir eventuais pendências oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, respondendo a parte vencida na demanda pelas custas e despesas judiciais e pelos honorários advocatícios do patrono da parte vencedora.

E por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, diante das duas testemunhas lá indicadas.

Bento Gonçalves, 05 de fevereiro de 2021.

ASSINATURA

RUBRICA

VENDEDORA

JOEL GIACOMELLO
VJ&J EMPREEENDIMENTOS LTDA

COMPRADOR _____

TESTEMUNHAS _____