

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

CAPÍTULO 1 - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Cláusula I - Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao **COMPRADOR** e este dela adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, a unidade descrita e caracterizada no "Quadro Resumo", com respectiva fração ideal de terreno e correspondente co-participação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus, com exceção daquele mencionado na cláusula XVII, alínea "c".

CAPÍTULO 2 - DO PREÇO

Cláusula II - O preço certo e ajustado para pagamento à vista, da venda ora prometida é o constante do Quadro Resumo.

CAPÍTULO 3 - DO PRAZO DA OBRA

Cláusula III - As obras deverão estar concluídas no prazo previsto no quadro resumo, o que estará caracterizado com a expedição do Auto de Conclusão de Obras (habite-se), admitida uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, sem que seja necessária qualquer justificativa por parte da **VENDEDORA**, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, aí incluídos, por exemplo, chuvas não sazonais, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de água e/ou energia, guerras, revoluções, embargos de obra, morosidade na expedição do alvará de execução, em função de exigências dos órgãos públicos competentes, mudanças na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, hipótese em que o prazo da obra será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços, independentemente do prazo de tolerância.

Parágrafo 1º: Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras na forma acima, ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista também no quadro resumo, desde que motivado pela **VENDEDORA**, responderá ela perante o **COMPRADOR**, pela multa moratória mensal equivalente a 0,5% (meio por cento) calculado sobre os valores efetivamente pagos até esta data, a qual será devida pela **VENDEDORA**, após o vencimento dos prazos mencionados nos quadro resumo, incluindo-se a tolerância, até a data de expedição do Auto de Conclusão de Obras (habite-se).

Parágrafo 2º: Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras na forma acima, ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista também no quadro resumo, desde que motivado pela **VENDEDORA**, responderá ela perante o **COMPRADOR**,

pela multa compensatória no valor de 2% do valor pago pelo **COMPRADOR**, corrigido pelo INCC/FGV aplicável somente uma vez.

Parágrafo 3º: As multas ora estipuladas, se aplicáveis, serão calculadas quando da entrega das chaves e serão quitadas de uma só vez pela **VENDEDORA**, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data do registro do instrumento de especificação e instituição do Condomínio.

Cláusula IV - A **VENDEDORA** obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privativa.

Parágrafo Único: Resguardadas as áreas e frações ideais de terreno correspondentes às unidades prometidas à venda, a **VENDEDORA** poderá promover alterações na planta de unidades ainda não alienadas, sempre dentro das posturas municipais.

CAPÍTULO 4 - DO MEMORIAL DESCRITIVO

Cláusula V - A unidade objeto do presente será entregue de acordo com o memorial descritivo padrão, o qual, rubricado pelas partes integrará o presente.

Parágrafo 1º: Eventuais modificações no Memorial Descritivo e plantas anexos, somente serão aceitas, desde que atendam aos processos e sugestões efetuadas pela **VENDEDORA**, bem como após a aprovação pelo **COMPRADOR**, do orçamento apresentado para tais modificações.

Parágrafo 2º: O **COMPRADOR** declara expressamente ter ciência de que os materiais, equipamentos, mobiliário e acabamentos previstos no memorial descritivo prevalecem sobre os folhetos e quaisquer anúncios de propaganda e de venda, os quais têm caráter meramente ilustrativo.

Parágrafo 3º: Da mesma forma, o **COMPRADOR** tem ciência de que os materiais e mobiliário utilizados no apartamento modelo decorado não fazem parte da unidade autônoma, sendo mera exemplificação de decoração.

Parágrafo 4º: Assim, fica claro que o Memorial Descritivo anexo contém todas as informações de materiais, e acabamento das unidades autônomas, bem como, equipamentos e mobiliário das áreas comuns respectivas, prevalecendo sobre quaisquer outros documentos.

Parágrafo 5º: Havendo dificuldade para aquisição dos materiais e de suas respectivas alternativas previstos no Memorial Descritivo, a **VENDEDORA** terá o

direito de substituí-los por materiais de mesma qualidade e valor, sem qualquer prejuízo ao **COMPRADOR**.

CAPÍTULO 5 - DA POSSE

Cláusula VI – Após a expedição do Habite-se e realização da vistoria, a Mandatária receberá a posse da unidade ora compromissada, em nome do COMPRADOR, transferindo imediatamente à Operadora Hoteleira (HAB), para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem, conforme condições previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças mencionado na Cláusula XIX em cujos direitos e obrigações o COMPRADOR sub-roga-se nesta data. O COMPRADOR confere, neste ato, poderes à Mandatária para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários.

Parágrafo 1º: A transferência da propriedade ao COMPRADOR ocorrerá apenas após a quitação integral do preço de aquisição da unidade, quando então fará jus aos direitos oriundos do Contrato de Locação e Outras Avenças mencionado na Cláusula XIX.

Parágrafo 2º. Fica terminantemente proibida a visita pelo COMPRADOR à obra deste empreendimento.

Parágrafo 3º: Correrão por conta exclusiva do COMPRADOR, sempre na proporção da fração correspondente à unidade ora objetivada todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei 4.591/64, aí inclusos os gastos com registros, honorários de advogados e outros.

Parágrafo 4º: A VENDEDORA poderá adiantar os valores mencionados no parágrafo 3º acima, os quais deverão ser reembolsados pelo COMPRADOR por ocasião da transferência da titularidade ou de aviso que a VENDEDORA faça neste sentido mediante a comprovação de tais despesas. Fica certo que, caso o COMPRADOR não efetue o reembolso de tais despesas, poderá a VENDEDORA recusar-se a transferir a propriedade ao COMPRADOR, até a regularização de tal pagamento.

CAPÍTULO 6 - DA ESCRITURA

Cláusula VII - A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da solicitação do COMPRADOR, ou da data de Registro da Especificação de Condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que ocorrer por último, desde que o mesmo esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do presente. Correrão por conta do COMPRADOR, todas as despesas decorrentes do presente instrumento e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, impostos

de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da VENDEDORA.

Parágrafo 1º: O COMPRADOR se obriga a receber a escritura definitiva do imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a VENDEDORA lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Bem assim, se obriga a proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura, ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 2º: Não cumprindo o supra estipulado, o COMPRADOR responderá pelo ressarcimento dos prejuízos que a VENDEDORA vier a experimentar por omissão dele, COMPRADOR, e também pela multa penal compensatória de 10% (dez por cento) do valor atualizado deste contrato, pelos índices nele previstos, se da VENDEDORA vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste instrumento seja de responsabilidade do COMPRADOR. Este contrato na forma do art. 585, II do Código de Processo Civil, autoriza a execução da multa retro estabelecida, uma vez apurado o seu valor líquido.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo das penalidades aqui estipuladas, o COMPRADOR outorga, neste ato, poderes específicos à VENDEDORA para que esta, após a expedição do referido "Habite-se", efetive diretamente junto à Prefeitura do Município de São Paulo, a transferência ao COMPRADOR da titularidade dos direitos reais advindos do referido Compromisso de Venda e Compra, inserindo os respectivos dados e qualificações deste no sistema de cadastro dos contribuintes de IPTU do respectivo Município, bem como eventuais alterações de tais informações que se fizerem necessárias, especificamente para que o COMPRADOR figure como responsável pelo recebimento do lançamento tributário, da cobrança, e pelo decorrente pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano devido por ocasião da propriedade, posse ou titularidade do domínio útil do imóvel em questão, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional (Lei federal nº 5.172/1966).

Parágrafo 4º: A VENDEDORA arcará com o pagamento das despesas de IPTU do empreendimento até o final da Fase Pré-Operacional, passando o COMPRADOR e arcar com tais despesas após o início da Fase Operacional, que iniciará com a abertura do Empreendimento ao público, quando começará a exploração hoteleira, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento Definitivo do Empreendimento previsto no Contrato de Locação e Outras Avenças.

Parágrafo 5º: Para efeitos práticos, as partes ajustam que caberá à VENDEDORA determinar o Cartório de Notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste contrato.

CAPÍTULO 7 – DOS SEGUROS

Cláusula VIII - O **COMPRADOR** tem ciência de que não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente, pelo contrato de financiamento concedido à **VENDEDORA** para construção do empreendimento.

Parágrafo Único: 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 naquele instrumento.

CAPÍTULO 8 – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

Cláusula IX - Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas, o presente instrumento é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

CAPÍTULO 9 - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Cláusula X - O **COMPRADOR**, desde que esteja em dia com todas as obrigações aqui assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da **VENDEDORA**, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes desse compromisso mediante o pagamento à **VENDEDORA**, de uma taxa de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão.

Parágrafo 1º - Para efetivação da transferência supra mencionada, o cessionário deverá comprovar à **VENDEDORA** que é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes deste contrato.

Parágrafo 2º: No ato da assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações será devido o imposto de transmissão de bens imóveis-ITBI, o qual deverá ser recolhido e a referida guia quitada apresentada para a **VENDEDORA**, independentemente da outorga da escritura de compra e venda com cessão, para que a **VENDEDORA** possa anuir da cessão pretendida pelo **COMPRADOR**.

Cláusula XI- Fica livremente facultado à **VENDEDORA**, a transferência, cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Parágrafo 1º: O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI ou outros títulos, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97, na Lei 10.931/2004 e respectivas alterações;

Parágrafo 2º: Caso venha a ocorrer à cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

CAPÍTULO 10 - DA VISTORIA

Cláusula XII – A unidade autônoma objeto do presente será vistoriada pela Mandatária, assim como pela Operadora Hoteleira (HAB), nos termos estabelecidos no Contrato de Mandato Civil e Contrato de Locação e Outras Avenças, respectivamente, em cujos direitos e obrigações o COMPRADOR sub-roga-se nesta data.

Parágrafo 1º - O COMPRADOR, que se fará representar pela Mandatária ou por uma empresa por ela contratada, realizará a vistoria da unidade autônoma ora compromissada quando do recebimento da comunicação da VENDEDORA, de modo que o COMPRADOR confere, neste ato, poderes à àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários, ficando consignado que:

- a) A responsabilidade da Mandatária e da empresa eventualmente contratada por esta é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a VENDEDORA que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;
- b) A Mandatária, quando do recebimento da unidade autônoma, será responsável por verificar se a VENDEDORA cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento.

CAPÍTULO 11 - DOS REPAROS

Cláusula XIII - O COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que a VENDEDORA, prestará assistência à unidade, por si ou por meio de terceiros por ela indicados, executando eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção por parte do COMPRADOR diretamente ou por meio da Operadora Hoteleira durante os prazos indicados no "Termo de Garantia" anexo, que, rubricado pelas partes integra o presente.

CAPÍTULO 12 - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

Cláusula XIV - Toda a vez que o **COMPRADOR** mudar de residência, fica obrigado a comunicar e encaminhar comprovante de residência de seu novo endereço, por escrito, à **VENDEDORA**, por meio de carta postal registrada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação ou através do portal do cliente constante do site da **VENDEDORA**. Se não o fizer, o endereço

referido neste instrumento prevalecerá para todos os fins e efeitos de direito, especialmente envio de comunicações e notificações.

CAPÍTULO 13 – DO FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Cláusula XV – O COMPRADOR tem ciência de que o imóvel objeto do presente instrumento está hipotecado, em primeiro grau, em favor do Banco Bradesco S/A como garantia do financiamento destinado à construção do empreendimento e que, em virtude da instituição da referida hipoteca, a liberação do gravame hipotecário que recai sobre o imóvel objeto do presente instrumento, somente ocorrerá após o pagamento integral da dívida da unidade autônoma, objeto do presente instrumento.

Parágrafo Único: O COMPRADOR também tem ciência de que em virtude da hipoteca constituída a favor do Banco Bradesco S/A, conforme acima mencionado, a liberação do gravame hipotecário que recai sobre o imóvel objeto do presente instrumento somente ocorrerá após o pagamento integral da unidade objeto deste instrumento.

CAPÍTULO 14 - DO PENHOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

Cláusula XVI – O COMPRADOR fica ciente de que a VENDEDORA dará ao Banco Bradesco S/A, em garantia, o penhor dos direitos creditórios oriundos de todas as parcelas vincendas deste instrumento, nos termos do artigo 1453 do Código Civil, as quais serão cobradas por meio da Cobrança Escritural Empenhada Bradesco, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da unidade objeto deste instrumento.

Parágrafo 1º. – Também integra o montante empenhado a favor do Banco Bradesco S/A, a parcela anual correspondente à correção monetária do período, cujo valor será apresentado pela VENDEDORA ao Banco Bradesco S/A para cobrança por meio da Cobrança Escritural Empenhada Bradesco, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da unidade objeto deste instrumento.

Parágrafo 2º: Inobstante a data prevista para a entrega da unidade e/ou do Habite-se, caberá exclusivamente à VENDEDORA, comunicar ao Banco Bradesco S/A, com antecedência de 30 (trinta) dias corridos, a data inicial da alteração do indexador dos títulos empenhados, de modo a permitir que os referidos títulos sejam emitidos e enviados ao COMPRADOR em tempo hábil para o pagamento. Na hipótese de não ser possível a alteração do indexador até a data prevista para as emissões dos títulos empenhados, a eventual diferença do valor devido em função da nova indexação será incluída na(s) parcela(s) seguintes.

Parágrafo 3º: Tanto o COMPRADOR como a VENDEDORA ficam cientes de que na hipótese da soma dos títulos empenhados ou do valor do financiamento, ficar abaixo do valor mínimo para o desligamento da hipoteca

que recai sobre a unidade, à época da concessão do financiamento (repasse) ou da individualização do saldo devedor, a VENDEDORA deverá, obrigatoriamente, efetuar a amortização correspondente a eventual diferença entre o valor mínimo para o desligamento da hipoteca e o valor que estiver sendo efetivamente individualizado ou financiado, até a data do repasse ou da individualização, para assim viabilizar o repasse ou a individualização.

Parágrafo 4º. – O COMPRADOR fica ciente de que qualquer amortização extraordinária, parcial ou total do saldo devedor da unidade, deverá ser feita, obrigatoriamente, ao Banco Bradesco S/A.

CAPÍTULO 15 - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

Cláusula XVII - O COMPRADOR expressamente declara:

- a) que está de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o presente contrato der origem, tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, tributos, ITBI, despesas e emolumentos de Cartórios, registros, averbações;
- b) que está ciente de que nenhuma modificação poderá ser realizada na construção do edifício e/ou da unidade habitacional, cujas obras observarão sempre as especificações constantes do Memorial Descritivo, exceto nos casos previstos acima, ficando, contudo, facultado, à VENDEDORA, em cumprimento de exigências dos poderes públicos ou em virtude de imposições técnicas supervenientes, modificar a planta e o memorial descritivo, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros em razão do que o COMPRADOR nomeia e constitui a VENDEDORA sua bastante procuradora, para representá-lo perante os órgãos técnicos competentes, especialmente junto à Prefeitura da Municipalidade, mandato este que é outorgado em caráter irrevogável;
- c) que tem ciência e concorda expressamente de que a VENDEDORA obterá financiamento para custeio parcial da construção junto ao Banco Bradesco S/A, dando ao mesmo, em garantia da dívida, a hipoteca do terreno objeto do presente e suas acessões e benfeitorias, inclusive a unidade objeto deste, bem como cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes da comercialização do empreendimento, com o que o COMPRADOR desde já concorda e autoriza, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas;
- d) que expressamente concorda que o ônus hipotecário permanecerá íntegro até a total liquidação das obrigações assumidas pela VENDEDORA junto à Instituição Financeira por ela escolhida, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento;

- e) em se tratando de mais de um COMPRADOR, os mesmos nomeiam-se, de forma irrevogável e irretratável, procuradores entre si, para o fim de receber, qualquer um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pela VENDEDORA, ficando expressamente instituída a solidariedade entre eles;
- f) na hipótese de o COMPRADOR residir fora da Comarca, onde se localiza o imóvel objeto deste, obriga-se a constituir procurador, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados desta data, para representá-lo perante a VENDEDORA, em todos os atos relativos à concretização deste instrumento, podendo inclusive receber avisos, notificações ou citações;
- g) que teve prévio conhecimento do conteúdo deste instrumento com o qual está plenamente de acordo;
- h) que lhe foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento imobiliário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo e respectiva forma de comprovação;
- i) que a VENDEDORA colocou à disposição, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e futura Convenção de Condomínio devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis, os quais foram por ele aceitos;
- j) que tem ciência e concorda expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a VENDEDORA poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome dele COMPRADOR nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros;
- k) que para todos os fins e efeitos de direito as informações mencionadas na qualificação do Quadro Resumo deste instrumento são verdadeiras, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade das mesmas, ficando sujeito às sanções previstas na Lei;
- l) que tem ciência e concorda expressamente de que todas as propostas aprovadas pela imobiliária no stand de vendas estarão sujeitas a aprovação e análise de crédito efetuada posteriormente pela VENDEDORA.
- m) que tem ciência e concorda expressamente que as propostas aprovadas preliminarmente no stand de vendas estão sujeitas a posterior análise de crédito a ser efetuada pela VENDEDORA após a entrega dos comprovantes das informações prestadas no stand de vendas, especialmente no tocante à renda informada na Ficha Cadastral. O COMPRADOR expressamente concorda que a VENDEDORA poderá recusar-se à assinar este Compromisso, caso o COMPRADOR não consiga comprovar a renda informada na Ficha Cadastral, tornando sem efeito este instrumento para todos os fins.

n) ter conhecimento de que a comercialização da unidade objeto deste instrumento está sendo realizada por empresa de vendas (imobiliárias) e/ou corretores autônomos e independentes, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação diretamente aos corretores, tendo o montante desta sido deduzido do valor a ser pago à VENDEDORA.

o) que reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela VENDEDORA, sob qualquer hipótese, uma vez que o COMPRADOR contratou a intermediação desta unidade nos termos do artigo 722 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados pela empresa de venda de imóveis (imobiliária).

CAPÍTULO 16 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Cláusula XVIII - Considerando as especificidades que envolvem as unidades hoteleiras com relação à sua montagem, equipagem e decoração, bem assim aos procedimentos de vistoria e transmissão da posse, ficam estabelecidas para tal fim, as regras abaixo, complementares, no que couber, às regras gerais constante deste instrumento.

(a) Fica estabelecido que a VENDEDORA, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas hoteleiras e das respectivas áreas comuns, bem como da realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, a ser realizado em data próxima ao término das obras civis do Empreendimento, poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no Memorial Descritivo, em folders, materiais publicitários e em unidade decorada existente no stand de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas em parte do Empreendimento, observadas as orientações da Operadora Hoteleira contratada.

(b) Fica facultado à VENDEDORA, ainda, realizar modificações em qualquer unidade ou áreas comuns de uso exclusivo do Hotel, inclusive naquela objeto deste Contrato, para atender às necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou às exigências da Administração Pública ou, ainda, da operadora hoteleira.

(c) O COMPRADOR se obriga a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local, considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela operadora hoteleira.

(d) O COMPRADOR declara que a VENDEDORA lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Hotel, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua unidade autônoma integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta, que foram orientadoras da concepção e aprovação do empreendimento, e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida.

(e) A Mandatária realizará a vistoria e receberá a posse da unidade autônoma objeto do presente, em nome do COMPRADOR, transferindo imediatamente a posse da unidade ora compromissada à Operadora Hoteleira (HAB), podendo a VENDEDORA exercer o direito de retenção da unidade, conforme dispõe o artigo 52 da Lei 4.591/64, na hipótese da unidade autônoma não ter sido integralmente quitada junto à VENDEDORA. Para os fins do ora disposto, o COMPRADOR, neste ato, confere especiais poderes à BSH Brasil – Service & Holding Ltda. (BSH Internacional), doravante denominada Mandatária, para representá-lo perante à Operadora Hoteleira (HAB), para que esta ou terceiro por ela contratada vistorie e receba a posse da unidade autônoma.

Cláusula XIX - O COMPRADOR, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, rubrica, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela VENDEDORA com as empresas Hotelaria Accor Brasil S/A (HAB) e BSH Brasil – Service & Holding Ltda (BSH Internacional), a saber:

- (i) Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A (a “HAB” ou a “Operadora Hoteleira”), pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses;
- (ii) Contratos de Afiliação às Marcas IBIS e IBIS BUDGET, firmados com a empresa HAB;
- (iii) Contrato de Mandato Civil, firmado com a empresa BSH Brasil – Service & Holding Ltda. (a “BSH Internacional” ou a “Mandatária”), pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses;
- (iv) Minuta da Convenção de Condomínio, registrada no Livro Auxiliar do Cartório de Registro Imobiliário competente.

Cláusula XX - Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, o COMPRADOR declara ter conhecimento e aceitar que:

- a) o Hotel será operado pela HAB ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico;
- b) a VENDEDORA, se preciso for, fará as alterações e/ou adaptações na Convenção de Condomínio que sejam necessárias para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a HAB;
- c) todas as unidades autônomas integrantes do Hotel obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a exploração da HAB, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados;

d) a exploração das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita por operadora hoteleira e em razão da contratação da HAB, caberá a esta operacionalizar o sistema de hospedagem diária, de longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;

e) em razão dos contratos celebrados com a HAB, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a ser locador daquela, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade objeto do presente Contrato;

f) integra o preço das unidades autônomas, a taxa de afiliação e os honorários de pré-operação devidos à HAB, constantes dos instrumentos mencionados na Cláusula XIX.

g) a Mandatária ou uma empresa por ela contratada, realizará a vistoria da unidade autônoma ora compromissada quando do recebimento da comunicação da VENDEDORA, de modo que o COMPRADOR confere, neste ato, poderes àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários, ficando consignado que:

(g.1) a responsabilidade da Mandatária e da empresa eventualmente contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a VENDEDORA que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;

(g.2) a Mandatária, quando do recebimento unidade autônoma, será responsável por verificar se a VENDEDORA cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento.

(g.3) a Mandatária, após ter sido imitada na posse da unidade ora compromissada, irá transferir à HAB, para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem, conforme condições previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças acima mencionado;

h) o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá após a expedição do auto de conclusão (habite-se), término da montagem, equipagem e decoração do Hotel (áreas comuns e unidades autônomas), recebimento do Hotel pela HAB e expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Hotel como um meio de hospedagem;

i) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

j) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, as unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ter sua numeração alterada.

CAPÍTULO 17 – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula XXI - O presente contrato torna sem efeito quaisquer documentos assinados anteriormente e somente será válido após aprovação da análise de crédito a ser analisada pela VENDEDORA.

Parágrafo Único: O COMPRADOR declara estar ciente de que as propostas aprovadas preliminarmente no stand de vendas estão sujeitas a posterior análise de crédito a ser efetuada pela VENDEDORA após a entrega dos comprovantes das informações prestadas no stand de vendas, especialmente no tocante à renda informada na Ficha Cadastral. O COMPRADOR expressamente concorda que a VENDEDORA poderá recusar-se à assinar este Compromisso, caso o COMPRADOR não consiga comprovar a renda informada na Ficha Cadastral, tornando sem efeito este instrumento para todos os fins.

Cláusula XXII – Fazem parte integrante deste contrato os seguintes anexos, com os quais o COMPRADOR declara estar ciente e de acordo:

- (i) Memorial descritivo do empreendimento;
- (ii) Termo de Garantia;
- (iii) Planta da unidade objeto deste instrumento;
- (iv) Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a Operadora Hoteleira;
- (v) Contrato de Mandato Civil, firmados com a Mandatária;
- (vi) Contratos de Afiliação às Marcas Ibis e Ibis Budget, firmados com a Operadora Hoteleira;
- (vii) Minuta da Convenção de Condomínio;
- (viii) Termo de Declaração do Comprador.

Cláusula XXIII - Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o COMPRADOR nomeia e constitui sua bastante procuradora a VENDEDORA, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, objeto deste contrato, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação do mesmo condomínio, inclusive a Minuta da Convenção de Condomínio, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo ainda, submeter o citado empreendimento ao patrimônio de afetação, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do Município de São Paulo, quaisquer alterações do projeto de construção do

empreendimento, sem diminuição ou alteração das áreas e frações ideais de terreno correspondente à unidade de que é titular de direito o COMPRADOR, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe, ainda, poderes para representá-lo nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos, instituindo em favor da SABESP e da ELETROPAULO, se necessário, servidão de área "non edificandi", inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro).

Cláusula XXIV- A incorporação do empreendimento acha-se subordinada a prazo de carência de cento e oitenta dias (180), dentro do qual será lícito a VENDEDORA, desistir, a seu exclusivo critério, do prosseguimento, na hipótese de não ser alienado cinquenta por cento (50%) das unidades autônomas.

a) Assim, como exceção à irrevogabilidade e irretratabilidade, aqui ajustadas, as partes contratantes convencionam subordinar a eficácia do presente contrato, à condição suspensiva, acima referida, nos termos do art.121, do Código Civil Brasileiro, combinado com o art.34, da lei nº 4.591/64.

b) Não implementa a condição (alienação de mencionado percentual de unidades autônomas em determinado prazo), a VENDEDORA, a seu único e exclusivo critério, poderá optar por considerá-lo não incorporado e desistirem do empreendimento.

c) Assim, os pagamentos que tiverem sido efetuados pelo COMPRADOR, serão considerados como realizados a título de depósito, para aquisição da unidade autônoma, aqui objetivada.

d) Optando a VENDEDORA, pela desistência de incorporação, tal decisão será denunciada por escrito ao respectivo Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul – SP, e comunicada ao COMPRADOR.

e) Optando pela desistência da incorporação, a VENDEDORA, restituirá ao COMPRADOR, todos os valores que dele tiverem recebido, observado idêntico critério de correção monetária previsto para a indexação do preço de venda, no prazo de trinta (30) dias, contados da data do recebimento, pelo COMPRADOR, da comunicação retro referida.

f) Havendo a desistência do empreendimento, o presente contrato será considerado rescindido, de pleno direito, retornando os contratantes ao “status quo ante”, sem qualquer cominação de penalidades de parte a parte.

Cláusula XXV – As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar.

E, por assim se acharem justas e avençadas subscrevem as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas, na forma e para os efeitos de direito.

São Paulo,

VENDEDORA:

COMPRADORES:

TESTEMUNHAS:

1. _____

NOME:

END:

RG:

2. _____

NOME:

END:

RG: