

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 XXXV, alínea "c".

CAPÍTULO 2 - DO PREÇO, DO REAJUSTE E DO PARCELAMENTO

Cláusula II - O preço certo e ajustado para pagamento à vista, da venda ora prometida é o constante do Quadro Resumo, que o **COMPRADOR** optou por pagar parceladamente na forma ali descrita, observados os demais termos deste contrato, notadamente no tocante à obrigação de pagar com incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças.

Parágrafo 1º: Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo deste, vencíveis até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), serão pagas em moeda circulante nacional, reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

- a) O índice-base adotado neste contrato para a parte do preço que será reajustada pelo INCC-DI é aquele referente ao segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente.
- b) O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior.
- c) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura.
- d) Para a atualização das parcelas será utilizado o índice correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento das mesmas.

Parágrafo 2º: A partir da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), o saldo devedor passará a ser reajustado pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-m), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), sendo que o índice-base será o referente a dois meses anteriores ao mês de expedição do Auto de Conclusão da Obra.

Parágrafo 3º: Quando da atualização das parcelas, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada.

Parágrafo 4º: Todas as parcelas do preço são representadas por notas promissórias emitidas em caráter "pro solvendo".

Parágrafo 5º: A partir da data de expedição do Auto de Conclusão da Obra, ao valor base corrigido conforme os parágrafos 2º. e 3º. acima, serão acrescidos às parcelas do preço, juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que os valores das parcelas mencionadas no quadro resumo, com inclusão de juros, são meramente indicativos, uma vez que os mesmos poderão sofrer variação em função da data da conclusão das obras.

Parágrafo 6º: A opção do **COMPRADOR** pelo pagamento a prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado para pagamento uno e à vista. Assim, os reajustamentos e juros aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor da transação e o imprescindível equilíbrio econômico e financeiro dessa avença, até sua final liquidação.

Parágrafo 7º: Na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços, tablita ou deflator que possam atingir o presente instrumento, os mesmos não poderão alterar o critério de apuração do saldo devedor aqui estipulado, ficando certo que o reajustamento das parcelas e do saldo devedor obedecerão sempre os critérios aqui definidos.

Parágrafo 8º: Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

CAPÍTULO 3 - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES

Cláusula III - Se o INCC-DI adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda deixar de refletir a correta atualização monetária, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo: o CUB - Índice de Custo Unitário Básico - H8-2N, publicado pelo Sinduscon-SP. Se o mesmo ocorrer com relação ao Índice Geral de Preços do Mercado(IGP-m), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), fica eleito como seu substitutivo o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

Parágrafo 1º: Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das partes, que melhor reflita a variação do

custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

Parágrafo 2º: A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, por escrito e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

CAPÍTULO 4 - DO DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DOS ÍNDICES

Cláusula IV - No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à **VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

CAPÍTULO 5 - DOS PAGAMENTOS

Cláusula V – O **COMPRADOR** deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da **VENDEDORA**, a qual se encarregará da respectiva cobrança. Todos os pagamentos efetuados em cheques deverão ser feitos por meio de cheques nominais, pagáveis nesta praça, de emissão do próprio **COMPRADOR**. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), transferência eletrônica (TED) ou depósito em contas da **VENDEDORA**, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da **VENDEDORA**.

Parágrafo 1º: O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente.

Parágrafo 2º: A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, deverão ser efetuados no escritório da **VENDEDORA**, cujo endereço encontra-se discriminado no quadro resumo.

Parágrafo 3º: Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito de a **VENDEDORA** cobrar do **COMPRADOR** qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo **COMPRADOR** e o montante efetivamente devido, tais como diferenças decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário na forma prevista neste contrato, além da aplicação das penalidades previstas no presente instrumento.

CAPÍTULO 6 - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS

Cláusula VI - 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.

Parágrafo 1º: A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela e obrigatoriamente utilizada para quitação de parcelas inteiras e não fracionadas.

Parágrafo 2º: É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

CAPÍTULO 7 - DO INADIMPLEMENTO

Cláusula VII - Se o **COMPRADOR** deixar de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no quadro resumo, o mesmo será notificado pela **VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no quadro resumo deste instrumento para que este venha no prazo de 15 (quinze) dias, a liquidar o débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito este contrato, ficando a **VENDEDORA** liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- atualização monetária do débito "*pró rata die*" pelos índices aqui eleitos;
- juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês;
- multa de 2% sobre o valor em aberto;
- despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

Parágrafo 1º: O valor base para o cálculo acima referido será o valor total da dívida vencida e não paga.

Parágrafo 2º: A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data da entrada em vigor de legislação que altere aquela em vigor atualmente.

Parágrafo 3º: A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas por parte do **COMPRADOR** dará à **VENDEDORA** o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

- a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito, observando-se o disposto na cláusula VIII ;
- b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as

vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "caput" desta cláusula.

c) Promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da unidade autônoma será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que 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 parágrafo 2º, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a unidade não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

Cláusula VIII - No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo **COMPRADOR** e delas serão descontadas as seguintes despesas:

- a) custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;
- b) contribuição ao PIS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;
- c) contribuição ao COFINS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;
- d) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, ainda que venham a ser criados no curso deste contrato;
- e) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste contrato;
- f) Outras despesas incorridas pela **VENDEDORA** em decorrência da comercialização descrita neste contrato e devidamente comprovadas pela mesma.

Parágrafo 1º: Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada no mesmo prazo estipulado para o pagamento das parcelas de preço, conforme quadro resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

Parágrafo 2º: A importância a ser restituída ao **COMPRADOR** será sempre, de no mínimo 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos.

Parágrafo 3º: Os valores pagos pelo **COMPRADOR**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o **COMPRADOR**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o **COMPRADOR** e a intermediadora.

Parágrafo 4º: Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, sobre os pagamentos realizados ou a serem efetuados pela **VENDEDORA** em decorrência da venda da unidade autônoma e da restituição de qualquer quantia ao **COMPRADOR**, excetuados aqueles já previstos nos itens a, b e c supra, os valores referentes a tais pagamentos serão também computados para o cálculo da restituição previsto no caput desta cláusula.

Parágrafo 5º: Na hipótese de solicitação pelo **COMPRADOR** de rescisão deste instrumento por motivos devidamente justificados e desde que ocorra até a transferência da posse, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, aceitar tal solicitação, aplicando-se neste caso o disposto nesta Cláusula.

Parágrafo 6º: Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR**, para o pagamento da parcela do preço relativa ao sinal e princípio de pagamento, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **COMPRADOR** na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo ante*, ficando a **COMPRADORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

Cláusula IX - Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, este ficará obrigado a devolver, *de imediato*, o imóvel à **VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas as seguintes:

- a) 1,0% (um por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês de fruição do imóvel objeto do presente;
- b) 5% (cinco por cento) ao ano ou fração de ano do preço atualizado de venda a título de depreciação do imóvel;
- c) despesas efetuadas pela **VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao **COMPRADOR**.
- d) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica.

Cláusula X - O recebimento de qualquer importância devida pelo **COMPRADOR**, depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

Cláusula XI - Qualquer repactuação de valores devidos constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão pela qual, para efeito de periodicidade de reajustamento, o termo inicial deste contrato não será deslocado.

Cláusula XII - Somente será considerada purgada a mora do **COMPRADOR** inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

Cláusula XIII - Recorrendo a **VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará o **COMPRADOR**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

CAPÍTULO 8 - DO FINANCIAMENTO

Este capítulo somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

Cláusula XIV - O **COMPRADOR** poderá optar por liquidar a parcela de preço indicada no Quadro Resumo na data ali fixada, e nas condições estipuladas neste contrato, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, sendo certo que a obtenção destes recursos será de responsabilidade única e exclusiva dele, **COMPRADOR**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

Parágrafo 1º: 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.

Parágrafo 2º: O **COMPRADOR** declara ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive aquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

Parágrafo 3º: 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.

Parágrafo 4º: O **COMPRADOR** se obriga a apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do **COMPRADOR** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no quadro resumo, para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do **COMPRADOR**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

Parágrafo 5º: Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir o valor mencionado no quadro resumo, observado o respectivo reajustamento monetário, o **COMPRADOR** se obriga a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

Cláusula XV - Se, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** não obtiver o financiamento tratado neste capítulo, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo **COMPRADOR**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele, **COMPRADOR**, na data fixada no Quadro Resumo, sob as penas previstas no capítulo que trata do inadimplemento.

Parágrafo 1º: Se eventualmente o **COMPRADOR**, não obtendo o financiamento referido no “caput” desta cláusula, vier a solicitar à **VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **VENDEDORA** permitir que o **COMPRADOR** efetue tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **VENDEDORA**. Nessa hipótese, o **COMPRADOR** fica obrigado, e desde já concorda, a atender todas as solicitações e assinar quaisquer aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no quadro resumo, para todos os efeitos.

Parágrafo 2º: A não obtenção do financiamento pelo **COMPRADOR**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, 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.

Cláusula XVI - 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, fixada no quadro resumo, e a da

efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

Cláusula XVII - Se a importância financiada for menor que o valor reajustado das parcelas a serem quitadas com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista, até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento das citadas parcelas.

Cláusula XVIII - O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

Parágrafo Único: A eventual declaração da **VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o **COMPRADOR** ofereça o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto no “*caput*” desta cláusula.

CAPÍTULO 9 - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

Cláusula XIX - O **COMPRADOR** se obriga a assinar instrumento de confissão de dívida, assecuratório do saldo do preço ainda em aberto, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até a data da assinatura do contrato de financiamento referido no capítulo anterior, ou antes do recebimento das chaves, caso tal financiamento não seja contratado.

Parágrafo Único: As partes desde já reconhecem que a confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no “*caput*” desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na cláusula II, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste contrato.

Cláusula XX - Os fiadores referidos na cláusula anterior, que assinarão a confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, serão indicados por escrito pelo **COMPRADOR** com antecedência de 40 (quarenta) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou do recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados.

Parágrafo 1º: Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, sócio-economicamente, para solver a dívida.

Parágrafo 2º: Os fiadores deverão possuir pelo menos 2 (dois) imóveis situados no domicílio do imóvel ora adquirido, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

Parágrafo 3º: A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves e, a critério da **VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de financiamento e na consequente retenção da unidade autônoma, mantendo-se como consequência, a obrigação de o **COMPRADOR** liquidar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação do saldo do preço.

Parágrafo 4º: Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo **COMPRADOR**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto neste Capítulo, a **VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **VENDEDORA** no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no parágrafo antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**.

Parágrafo 5º: Competirá unicamente à **VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo **COMPRADOR**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **VENDEDORA**.

Parágrafo 6º: A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, no caso de unidades em que o pagamento do saldo devedor ocorra através de assunção de financiamento imobiliário pelo **COMPRADOR**, garantir o pagamento após a entrega das chaves através da outorga de Escritura Definitiva com instituição de Alienação Fiduciária, nos termos do Capítulo 13 a seguir, com o que se obriga o **COMPRADOR**. Neste caso, ficará este dispensado da apresentação das garantias constantes deste Capítulo.

CAPÍTULO 10 - DO PRAZO DA OBRA

Cláusula XXI - 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, racionamento de água, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de 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 expedição do habite-se e serão quitadas de uma só vez pela **VENDEDORA**, por meio de compensação com os valores devidos pelo **COMPRADOR**, se for o caso, ou caso não haja saldo devedor em aberto, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data do registro do instrumento de especificação e instituição do Condomínio.

Cláusula XXII - 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 11 - DO MEMORIAL DESCRITIVO

Cláusula XXIII - 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 12 - DA POSSE

Cláusula XXIV – 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 XXXVII, 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 XXXVII.

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

Parágrafo 3º: Tendo o **COMPRADOR** obtido o financiamento antes referido, considerar-se-á quitada a unidade objeto deste instrumento somente após a assinatura do contrato de financiamento com seu respectivo registro no competente Serviço de Registro de Imóveis e assinatura da correspondente confissão de dívida nos termos dos capítulos 8 e 9 retro.

Parágrafo 4º: Também 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 5º: A **VENDEDORA** poderá adiantar os valores mencionados no parágrafo 4º 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 13 - DA ESCRITURA

Cláusula XXV - 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: É facultado à **VENDEDORA**, durante o prazo de vigência deste contrato optar por converter a presente promessa de venda e compra em efetiva venda e compra, desligando a eventual hipoteca para o fim do **COMPRADOR**, então na qualidade de **FIDUCIANTE** (devedor), em garantia ao pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, transferir à **VENDEDORA**, então na qualidade de **FIDUCIÁRIA** (credora), a propriedade resolúvel da unidade autônoma objeto do presente, nos termos da legislação pertinente que institui a Alienação Fiduciária em garantia de Bem Imóvel, obrigando-se o **COMPRADOR**, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada, correndo todas as despesas com esses atos, por conta dele, **COMPRADOR**. Em tal caso, deverá ainda o **COMPRADOR** contratar seguro, tendo a **VENDEDORA** como beneficiária, junto à companhia de reconhecida idoneidade, contra incêndio e eventuais danos, de forma a preservar o imóvel objeto da garantia fiduciária, encaminhando à ela, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do instrumento de alienação fiduciária, cópia da referida apólice, sob pena de infração contratual.

Parágrafo 6º: Tendo o **COMPRADOR** obtido o financiamento referido no capítulo 8; a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, correndo as despesas com seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguro, deságios, imposto sobre obrigações financeiras, imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e o que mais lhe for atinente, por conta dele, **COMPRADOR**.

Parágrafo 7º: Para efeitos práticos, as partes ajustam que caberá à **VENDEDORA** determinar o Cartório de Notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste contrato.

CAPÍTULO 14 – DOS SEGUROS

Cláusula XXVI- 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 15 – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

Cláusula XXVII - 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 16 - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Cláusula XXVIII - 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 XXIX - 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 a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

CAPÍTULO 17 - DA VISTORIA

Cláusula XXX – 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 aquela 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 18 - DOS REPAROS

Cláusula XXXI - 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 19 - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

Cláusula XXXII - 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 20 – DO FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Cláusula XXXIII – 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 21 - DO PENHOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

Cláusula XXXIV – 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 a 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 22 - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

Cláusula XXXV- 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).

p) O **COMPRADOR** está ciente de que a concessão do financiamento pelo Banco Bradesco S/A., destinado à aquisição do imóvel, dependerá da aprovação de crédito e do preenchimento das condições de enquadramento da operação e do imóvel nas regras estabelecidas pelas normativas vigentes relacionados ao assunto, sendo que tais análises de crédito e de enquadramento serão realizadas, pelo Banco Bradesco S/A, no momento da solicitação do financiamento.

q) Em face das garantias de hipoteca e de penhor avençados no Contrato de Financiamento à Construção, a **VENDEDORA** não se opõe que o Banco Bradesco S/A entre em contato com os compradores das unidades do empreendimento, com o intuito de agilizar a concessão de crédito (repasse), momento em que o Banco Bradesco S/A. poderá informar o VMD – Valor Mínimo de Desligamento, da hipoteca e penhor, atribuídos à respectiva unidade, o qual corresponde ao valor da dívida hipotecária que recai sobre a mesma, podendo ainda o Banco Bradesco S/A. repassar as informações recebidas da **VENDEDORA** sobre o saldo devedor pendente de pagamento pelo **COMPRADOR**.

CAPÍTULO 23 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Cláusula XXXVI - 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 XXXVII - 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 XXXVIII - 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 XXXVII.
- 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 24 – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula XXXIX - 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 XL – 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 XLI- 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 XLII - 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 XLIII – 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: