

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

QUADRO RESUMO (conforme Lei 13.786, de 27.12.2018)

CONDOMINIO YOU SÃO CAETANO	
RUA ALEGRE, 300	
UNIDADE:	TORRE:

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

PESSOA FÍSICA:

PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):	
NOME:	
NACIONALIDADE:	
PROFISSÃO:	
ESTADO CIVIL:	
RG:	ÓRGÃO EXPEDIDOR:
CPF/MF:	
ENDEREÇO COMERCIAL:	
TELEFONE:	
DATA DE NASCIMENTO:	
CÔNJUGE:	
NACIONALIDADE:	
PROFISSÃO:	
RG:	ÓRGÃO EXPEDIDOR:
CPF/MF:	
ENDEREÇO COMERCIAL:	
TELEFONE:	
DATA DE NASCIMENTO:	
REGIME DE CASAMENTO:	
DATA DO CASAMENTO:	
ENDEREÇO RESIDENCIAL:	
TELEFONE:	
E-MAIL:	

PESSOA JURÍDICA:

RAZÃO SOCIAL:	
SEDE:	
CNPJ/MF:	
REPRESENTANTE LEGAL:	
RG:	ÓRGÃO EXPEDIDOR:

CPF/MF:
NACIONALIDADE:
PROFISSÃO:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:
TELEFONE:
E MAIL:

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

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

ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA: As parcelas do Preço serão corrigidas pela variação mensal acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna - **INCC-DI/FGV**, tendo como referência o 1º (primeiro) dia do mês de assinatura deste instrumento. A partir da data de expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), o saldo devedor do Preço será reajustado pela variação mensal acumulada positiva do Índice Geral de Preços para o Mercado - **IGP-M/FGV**.

* as demais condições e forma de atualização do Preço, encontram-se previstas na cláusula II do Capítulo 2 deste instrumento.

* os índices substitutivos e sua forma de aplicação, quando for o caso, encontram-se previstos na cláusula III do Capítulo 3 deste instrumento.

INCIDÊNCIA DE JUROS: Taxa nominal de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização, a partir da data da expedição do Auto de Conclusão da Obra - Habite-se (Parágrafo 4º. da Cláusula II do Capítulo 2).

COMISSÃO DE CORRETAGEM: Os valores relativos à intermediação imobiliária que deu origem à celebração do presente instrumento e que não estão incluídos no Preço, no valor total de R\$ (.....), são pagos exclusivamente pelo **COMPRADOR** diretamente em favor da respectiva empresa de intermediação imobiliária e/ou corretor(es) autônomo(s) que participou(ram) do processo de intermediação, quais sejam

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
X
X
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO POR INADIMPLENTO, DESCUMPRIMENTO DO COMPRADOR OU DA VENDEDORA, OU AINDA POR MEIO DE DISTRATO: (i) Em caso de desfazimento do contrato motivado pelo distrato havido entre as partes, ou pela inadimplência do **COMPRADOR**, este fará jus à restituição das parcelas do Preço efetivamente quitadas, atualizadas na forma prevista neste instrumento, sendo deduzida a pena convencional de **50% (cinquenta por cento)** das parcelas do Preço quitadas, além da perda integral dos valores pagos a título de comissão de corretagem. Para o cálculo dos valores pagos, não serão computadas quantias recebidas a título de multa e juros moratórios. A restituição dos valores pagos deverá ocorrer no prazo de **30 (trinta) dias, contados da data da expedição do Auto de Conclusão das Obras – habite-se.** Na hipótese de ter sido transferida a posse do imóvel ao **COMPRADOR**, o mesmo será ainda responsável pelo pagamento dos valores e despesas previstos na cláusula IX do Capítulo 7. (ii) Em caso de distrato, as partes poderão, de mútuo acordo, convencionar condições diversas das ora estipuladas. (iii) Caso o desfazimento do negócio seja efetivado por inadimplência da **VENDEDORA**, desde que a resolução seja promovida pelo **COMPRADOR**, terá este direito à restituição de todas as parcelas do Preço efetivamente pagas em favor da **VENDEDORA**, atualizadas na forma deste instrumento. **A devolução deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data em que se operar a resolução.**

DIREITO DE ARREPEDIMENTO: Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL: A **VENDEDORA** poderá obter financiamento para custeio da construção do empreendimento junto a qualquer agente financeiro, dando ao mesmo, em garantia da dívida, a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno objeto do presente e suas acessões e benfeitorias; inclusive a unidade objeto deste. Eventual ônus hipotecário ou fiduciário decorrente do financiamento da obra do empreendimento 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.

REGISTRO DA ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO:

Registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul na matrícula 39.450 em 10 de Abril de 2019.

Auto de Conclusão da obra D.O 04/2019 do processo nº 13025/2014 expedido pela Prefeitura Municipal de São Caetano em 08 de janeiro de 2019.

A VENDEDORA declara que submeteu a incorporação do Empreendimento, nos termos do art. 31-A e 31-B da Lei 4591/64, ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL ou BLOCO C - LOJAS

1. Lojas 01/06 localizadas no Térreo, conterà cada uma a área privativa de 39,660m², a área comum de 36,548m², perfazendo a área total construída de 76,208m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,394603% no terreno do Condomínio.

2. Lojas 02, 03, 04 e 05 localizadas no Térreo, conterà cada uma a área privativa de 38,080m², a área comum de 35,092m², perfazendo a área total construída de 73,172m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,378881% no terreno do Condomínio.

3. Loja 07 localizada no Térreo, conterà a área privativa de 38,478m², a área comum de 35,459m², perfazendo a área total construída de 73,937m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,382840% no terreno do Condomínio.

4. Lojas 08 e 09 localizadas no Térreo, conterà cada uma a área privativa de 37,000m², a área comum de 34,096m², perfazendo a área total construída de 71,096m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,368132% no terreno do Condomínio.

5. A loja 10 localizada no Térreo, conterà a área privativa de 38,120m², a área comum de 35,127m², perfazendo a área total construída de 73,247m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,379254% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMÍNIO GARAGEM - GRUPOS DE VAGAS DE GARAGEM

Grupo 01 - composto por 02 (duas) vagas, denominadas números 68 e 69, localizadas no 1º subsolo, conterà: área privativa de 20,680m², área comum de 2,374m², perfazendo a área total de 23,054m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,092002% do terreno do condomínio.

Grupo 2- composto por 15 (quinze) vagas, denominadas números 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 187,907m², área comum de 21,566m², perfazendo a área total de 209,473m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,835972% do terreno do condomínio.

Grupo 3- composto por 03 (três) vagas, denominadas números 65, 66 e 67, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 32,842m², área comum de 3,769m², perfazendo a área total de 36,611m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,146109% do terreno do condomínio.

Grupo 4- composto por 06 (seis) vagas, denominadas números 46, 47, 48, 49, 50 e 51, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 77,680m², área comum de 8,915m², perfazendo a área total de 86,595m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,345586% do terreno do condomínio.

Grupo 5- composto por 01 (uma) vaga, denominada número 52, localizada no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 16,096m², área comum de 1,847m², perfazendo a área total de 17,943m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,071608% do terreno do condomínio.

Grupo 6- composto por 06 (seis) vagas, denominadas números 53, 54, 55, 56, 57 e 58, localizadas no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 68,593m², área comum de 7,872m², perfazendo a área total de 76,465m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,305163% do terreno do condomínio.

Grupo 7- composto por 06 (seis) vagas, denominadas números 59, 60, 61, 62, 63 e 64, localizadas no 1º. Subsolo, conterà: área privativa de 67,635m², área comum de 7,762m², perfazendo a área total de 75,397m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,300901% do terreno do condomínio.

Grupo 8- composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas números 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45, localizadas no 1º. subsolo, conterà: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio.

Grupo 9- composto por 12 (doze) vagas, denominadas números, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165 e 166, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 161,044m², área comum de 18,483m², perfazendo a área total de 179,527m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,716458% do terreno do condomínio.

Grupo 10- composto por 15 (quinze) vagas, denominadas números 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 e 187, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 181,165m², área comum de 20,792m², perfazendo a área total de 201,957m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,805978% do terreno do condomínio.

Grupo 11- composto por 06 (seis) vagas, denominadas números 167, 168, 169, 170, 171 e 172, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 66,647m², área comum de 7,649m², perfazendo a área total de 74,296m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,296506% do terreno do condomínio.

Grupo 12- composto por 24 (vinte e quatro) vagas, denominadas números 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, e 149, localizadas no 2º. subsolo, conterà: área privativa de 291,262m², área comum de 33,428m², perfazendo a área total de 324,690m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,295747% do terreno do condomínio.

Grupo 13- composto por 08 (oito) vagas, denominadas números 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, e 125, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 108,551m², área comum de 12,468m², perfazendo a área total de 121,019m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,482930% do terreno do condomínio.

Grupo 14- composto por 05 (cinco) vagas, denominadas números 150, 151, 152, 153 e 154, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 56,910m², área comum de 6,532m², perfazendo a área total de 63,442², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,253183% do terreno do condomínio.

Grupo 15- composto por 33 (trinta e três) vagas, denominadas números 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117, localizadas no 2º. subsolo, conterá: área privativa de 383,766m², área comum de 44,045m², perfazendo a área total de 427,811m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,707311% do terreno do condomínio.

SUBCONDOMÍNIO HOTELEIRO BLOCO A OU HOTEL A

DO 1º. AO 7º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m², a área comum de 26,691m², perfazendo a área total construída de 46,301m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de 19,740m², a área comum de 26,868m², perfazendo a área total construída de 46,608m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterá a área privativa de 20,600m², a área comum de 28,038m², perfazendo a área total construída de 48,638m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,314719% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterá cada uma a área privativa de 18,800m², a área comum de 25,589m², perfazendo a área total construída de 44,389m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

DO 8º. AO 10º. PAVIMENTOS

Final 01- conterá a área privativa de 19,610m², a área comum de 26,691m², perfazendo a área total construída de 46,301m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,299602% no terreno do Condomínio.

Finais 02; 11; 12 e 14 conterá cada uma a área privativa de 19,740m², a área comum de 26,868m², perfazendo a área total construída de 46,608m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,301587% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterà a área privativa de 20,750m², a área comum de 28,242m², perfazendo a área total construída de 48,992m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,317015% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterà cada uma a área privativa de 18,800m², a área comum de 25,589m², perfazendo a área total construída de 44,389m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,287226% no terreno do Condomínio.

SUBCONDOMINIO HOTELEIRO-BLOCO B OU HOTEL B

DO 1º. AO 10º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11- conterà cada uma a área privativa de 15,140m², a área comum de 20,607m², perfazendo a área total construída de 35,747m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterà a área privativa de 15,500m², a área comum de 21,095m², perfazendo a área total construída de 36,595m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterà cada uma a área privativa de 14,500m², a área comum de 19,736m², perfazendo a área total construída de 34,236m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 12- conterà a área privativa de 24,000m², a área comum de 32,666m², perfazendo a área total construída de 56,666m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,366673% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterà a área privativa de 15,000m², a área comum de 20,416m², perfazendo a área total construída de 35,416m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

DO 11º. AO 14º. PAVIMENTOS

Finais 01; 02; 11 e 12- conterà cada um a área privativa de 15,140m², a área comum de 20,607m², perfazendo a área total construída de 35,747m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,231313% no terreno do Condomínio.

Final 03- conterà a área privativa de 15,500m², a área comum de 21,095m², perfazendo a área total construída de 36,595m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,236803% no terreno do Condomínio.

Finais 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10 e 13- conterà cada uma a área privativa de 14,500m², a área comum de 19,736m², perfazendo a área total construída de 34,236m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,221534% no terreno do Condomínio.

Final 14- conterà a área privativa de 15,000m², a área comum de 20,416m², perfazendo a área total construída de 35,416m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,229168% no terreno do Condomínio.

O COMPRADOR expressa a mais ampla e irrevogável anuência com todos os termos deste Quadro Resumo, especialmente com as disposições relativas à rescisão deste instrumento, conforme assinatura abaixo:

De acordo:

NOME DO COMPRADOR

NOME DO COMPRADOR

EM TEMPO:

“A Promitente Vendedora, por mera liberalidade, garantirá ao Adquirente (promitente comprador), uma remuneração de aluguel mínima equivalente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor original deste contrato. Para este efeito, caso necessário, e apenas durante os primeiros (12) doze meses contados a partir do final do Prazo de Carência, ou seja, a partir do início da Fase Operacional do Empreendimento, nos termos do Contrato de Locação, a Promitente Vendedora pagará ao Promitente Comprador, a diferença nominal entre o aluguel pago em cada mês pela Operadora Hoteleira e o equivalente a 1% (um por cento) do valor original do contrato.

Os valores desta complementação serão calculados em base trimestral e pagos pela Promitente Vendedora através de depósito em conta do Promitente Comprador, a ser oportunamente indicada por este.

Exemplificativamente, considerando-se, por hipótese, um valor bruto total distribuído a título de aluguel pela Operadora Hoteleira nos primeiros 3 (três) meses da Fase Operacional do empreendimento equivalente a 2,0% (dois por cento) do valor original deste contrato, o Promitente Comprador fará jus, a título de complementação de aluguel, ao valor bruto equivalente a 1% (um por cento) do valor original deste contrato no referido trimestre.

Tal remuneração, garantida pela Promitente Vendedora, será devida apenas após a efetiva quitação da unidade autônoma junto à Promitente Vendedora e a efetiva imissão na posse da mesma pelo adquirente e não se estenderá a quaisquer terceiros adquirentes, nos casos de cessão dos direitos e obrigações, conforme previsto no Capítulo 16 deste instrumento.

Os valores da complementação devidos em razão da Garantia de Rentabilidade Mínima serão calculados em base trimestral e pagos pela Promitente Vendedora até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido por meio de depósito em conta bancária a ser oportunamente indicada pelo Promitente Comprador.”