

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA

Quadro Resumo

NOME DO EMPREENDIMENTO: CORE PINHEIROS

ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO: RUA ALVES GUIMARÃES, N°S 287 e 295 / RUA CRISTIANO VIANA, N°S 312, 318 e 328 / RUA ARTUR DE AZEVEDO, N°S 407 e 411

UNIDADE AUTÔNOMA HOTEL:

I. PROMITENTE VENDEDORA: STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, n° 360 – 4° andar, sala 54, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 21.083.009/0001-83, representada neste ato nos termos de seu Contrato Social, registrado na JUCESP sob NIRE 35.228.739.381, doravante denominada **VENDEDORA**

SE PESSOA FÍSICA:

II. 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:

Observação: O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) aqui identificados é(são) doravante denominado(s) como **COMPRADOR**, e, em conjunto com a **VENDEDORA**, como Partes.

SE PESSOA JURÍDICA:

II. PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):

RAZÃO SOCIAL:

SEDE:
CNPJ/MF:
REPRESENTANTE LEGAL:
RG:
CPF/MF:
NACIONALIDADE:
PROFISSÃO:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:
TELEFONE:
E MAIL:
Observação: O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) aqui identificados é(são) doravante denominado(s) como COMPRADOR , e, em conjunto com a VENDEDORA , como Partes.

III. FORMA DE PAGAMENTO:

a) R\$ _____ (___) a título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago em uma única parcela, fixa e irrevogável, com vencimento em ___/___/___, (deverá ser mencionada a forma de pagamento – cheque ou transferência) **sendo certo que referida parcela representa ...% (... por cento) do valor total nominal do Preço (“Sinal”)**.

b) R\$ _____ (___) a serem pagos em X parcelas mensais e sucessivas, fixas e irrevogáveis, no valor de R\$ _____ (_____) cada uma, com o primeiro vencimento em ___/___/___ e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final liquidação.

c) R\$ _____ (___) a serem pagos em 1 parcela mensal e sucessiva, fixa e irrevogável, com o vencimento em ___/___/___.

d) R\$ _____ (___) em X parcelas mensais e sucessivas, atualizadas monetariamente na forma contratual, no valor de R\$ _____ (_____) cada uma, com o primeiro vencimento em ___/___/___ e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes até final liquidação.

e) R\$ _____ (_____) a serem pagos em X parcelas semestrais e sucessivas, atualizada monetariamente na forma contratual, no valor de R\$ _____ (_____) cada uma, com o primeiro vencimento em ___/___/___.

f) R\$ _____ (_____) a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente, na forma contratual, com vencimento em ___/___/___.

g) R\$ _____ (_____) a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente na forma contratual, com vencimento em ___/___/___ em moeda corrente nacional ou por meio de financiamento bancário a ser obtido diretamente pelos COMPRADORES na instituição financeira competente.

h) R\$ _____ (_____) a serem pagos em 01 (uma) única parcela, atualizada monetariamente na forma contratual, no valor de R\$ _____ (_____), já acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pelo Sistema Price de Amortização, com vencimento em ___/___/___.

III.A. O valor do Sinal, pago na forma da alínea “a” acima, e correspondente a **[•]%** (**[•] por cento**) do preço da Unidade Autônoma indicado no item V deste Quadro Resumo, constituirá, para fins do artigo 35-A, inciso “ii”, da Lei de Incorporação Imobiliária, a parcela do preço a ser tratada como “entrada”.

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.

IV. OBJETO DO CONTRATO:

O presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma (“Contrato”) objetiva a aquisição da unidade autônoma identificada neste Quadro Resumo (“Unidade Autônoma”), que compõem o Setor “Hotel” do empreendimento denominado **CORE PINHEIROS** (“Empreendimento”), situado na Rua Alves Guimarães, 303, 295, 287, 283, Rua Artur De Azevedo, 401, 403, 407, 411, 413, 417, 419, 427, 437, 443, 449, 453 e Rua Cristiano Viana, 328, 326, 318, 312, 304, 302, no Município de São Paulo - SP, 20º Subdistrito – Jardim América, a ser construído no imóvel objeto da matrícula nº 101.615, do 13º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (“Matrícula do Imóvel”).

CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES:

SETOR B - HOTEL

1º Pavimento da Torre Comercial

1) Unidades cuja numeração termina em 03 conterão cada uma: área privativa de 23,150m² (coberta), área comum de 28,408m² (sendo 22,472m² coberta e 5,936m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 51,558m², e fração ideal no terreno de 0,12400%.

2) Unidades cuja numeração termina em 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 conterão cada uma: área privativa de 22,090m² (coberta), área comum de 27,133m² (sendo 21,467m² coberta e 5,666m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 49,223m², e fração ideal no terreno de 0,11840%.

3) Unidades cuja numeração termina em 11 conterão cada uma: área privativa de 23,360m² (coberta), área comum de 28,662m² (sendo 22,672m² coberta e 5,990m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 52,022m², e fração ideal no terreno de 0,12520%.

4) Unidades cuja numeração termina em 12 conterão cada uma: área privativa de 23,050m² (sendo 22,430m² coberta e 0,620m² descoberta), área comum de 27,615m² (sendo 21,847m² coberta e 5,768m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 50,665m², e fração ideal no terreno de 0,12050%.

5) Unidades cuja numeração termina em 13 conterão cada uma: área privativa de 22,250m² (sendo 21,650m² coberta e 0,600m² descoberta), área comum de 26,677m² (sendo 21,107m² coberta e 5,570m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 48,927m², e fração ideal no terreno de 0,11640%.

6) Unidades cuja numeração termina em 14 conterão cada uma: área privativa de 26,270m² (sendo 25,590m² coberta e 0,680m² descoberta), área comum de 31,424m² (sendo 24,850m² coberta e 7,254m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 57,694m², e fração ideal no terreno de 0,13740%.

2º ao 11º Pavimentos da Torre Comercial

1) Unidades cuja numeração termina em 01 e 02 conterão cada uma: área privativa de 22,450m² (coberta), área comum de 27,565m² (sendo 21,807m² coberta e 5,758m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 50,015m², e fração ideal no terreno de 0,12030%.

2) Unidades cuja numeração termina em 03 conterão cada uma: área privativa de 23,150m² (coberta), área comum de 28,408m² (sendo 22,472m² coberta e 5,936m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 51,558m², e fração ideal no terreno de 0,12400%.

3) Unidades cuja numeração termina em 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 conterão cada uma: área privativa de 22,090m² (coberta), área comum de 27,133m² (sendo 21,467 m² coberta e 5,666m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 49,223m², e fração ideal no terreno de 0,11840%.

4) Unidades cuja numeração termina em 11 conterão cada uma: área privativa de 23,360m² (coberta), área comum de 28,662m² (sendo 22,672m² coberta e 5,990m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 52,022m², e fração ideal no terreno de 0,12520%.

5) Unidades cuja numeração termina em 12 conterão cada uma: área privativa de 23,050m² (sendo 22,430m² coberta e 0,620m² descoberta), área comum de 27,615m² (sendo 21,847m² coberta e 5,768m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 50,665m², e fração ideal no terreno de 0,12050%.

6) Unidades cuja numeração termina em 13 conterão cada uma: área privativa de 22,250m² (sendo 21,650m² coberta e 0,600m² descoberta), área comum de 26,677m² (sendo 21,107m² coberta e 5,570m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 48,927m², e fração ideal no terreno de 0,11640%.

7) Unidades cuja numeração termina em 14 conterão cada uma: área privativa de 26,270m² (sendo 25,590m² coberta e 0,680m² descoberta), área comum de 31,424m²

(sendo 24,850m² coberta e 6,574m² descoberta), área total construída coberta e descoberta de 57,694m², e fração ideal no terreno de 0,13740%.

V. REGISTRO DA INCORPORAÇÃO:

V.A. A incorporação imobiliária do Empreendimento, realizada de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 ("Lei de Incorporação Imobiliária"), foi registrada na Matrícula do Imóvel sob o nº R.[•], em [data].

V.B. A incorporação imobiliária do Empreendimento opera sob o regime de patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei de Incorporação Imobiliária.

VI. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:

VI.A. O **COMPRADOR**, na qualidade de adquirente da Unidade Autônoma, declara ter pleno e inequívoco conhecimento e aceitar que a Unidade Autônoma, assim como as demais unidades autônomas integrantes do Setor "Hotel" do Empreendimento ("Condo-Hotel"), se destina única e exclusivamente à hospedagem de terceiros. Em virtude da natureza e do tipo de exploração econômica do Condo-Hotel, as unidades autônomas do Empreendimento inseridas no Condo-Hotel participarão, necessária e perenemente, de um único sistema de exploração conjunta ("Pool"), a ser administrado pela **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, sociedade limitada com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Barueri, Alphaville, na Alameda Rio Negro, 585, 13º andar - Ed. Padauri, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.223.966/0001-13 ("Administradora"), pelo prazo inicial de 10 (dez) anos, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio do Empreendimento, no Regimento Interno e nos contratos firmados pela **VENDEDORA** e/ou pelo subcondomínio do Condo-Hotel ("Subcondomínio") com a Administradora e/ou com os adquirentes de unidades autônomas localizadas no Condo-Hotel.

VI.B. Em razão da sujeição obrigatória e exclusiva da Unidade Autônoma ao referido Pool, o **COMPRADOR** declara e compreende como incompatível a utilização da Unidade Autônoma pelo **COMPRADOR** para qualquer outro fim – inclusive o residencial do próprio **COMPRADOR** – que não o de hospedagem de terceiros, conforme previsto neste item IV do Quadro Resumo, vinculando-se o uso e a exploração da Unidade Autônoma e das áreas comuns do Condo-Hotel exclusivamente àqueles realizados pela Administradora.

VI.C. Ao **COMPRADOR** é dada ciência inequívoca, ainda, de que, para a operacionalização do Condo-Hotel, a Administradora utilizará a marca Radisson, e que o resultado da operação será consolidado e distribuído aos proprietários de unidades autônomas que compõem o Condo-Hotel, conforme contratos mencionados a seguir. Fica o **COMPRADOR** ciente de que, em razão da destinação das unidades autônomas que compõem o Condo-Hotel à hospedagem de terceiros, a condição de proprietário da Unidade Autônoma não ensejará qualquer pretensão do **COMPRADOR** à dispensa, isenção ou abatimento das diárias e demais contraprestações aplicáveis e cobráveis dos hóspedes, sendo certo que, caso o **COMPRADOR** deseje se hospedar em unidade do Condo-Hotel, estará sujeito às mesmas cobranças aplicáveis ao público em geral, em igualdade de condições com consumidores de produtos e serviços similares, subordinando-se a contratação de hospedagem aos direitos e deveres próprios da legislação civil ou específica aos contratos de tal natureza.

VI.D. A validade e eficácia do presente Contrato estão condicionadas à adesão, pelo **COMPRADOR**, por meio, respectivamente, da assinatura de Termo de Adesão e de Termo de Ciência e Concordância, dos seguintes contratos conexos ao presente: (i) Instrumento de Sociedade em Conta de Participação (“Instrumento de SCP”), que regerá a sociedade em conta de participação sob o qual a Pool será estruturado (“SCP”), especialmente os termos da partilha de receitas e despesas das unidades autônomas do Condo-Hotel. A SCP será representada e administrada pela Administradora, na qualidade de sócia ostensiva, sendo que os adquirentes de unidades autônomas do Condo-Hotel apenas figurarão na referida sociedade na qualidade de sócios participantes, sendo proibida a sua participação na administração ou representação legal ou comercial da SCP; e (ii) Contrato de Administração, que tem por objeto a prestação de serviços de administração hoteleira da Administradora em favor do Subcondomínio (todos doravante conjuntamente denominados “Contratos Conexos”).

VI.E. Os Contratos Conexos acima referidos, que ora fazem parte integrante do presente Contrato e do presente negócio, são de conhecimento do **COMPRADOR** e de todos os demais adquirentes de unidades do Condo-Hotel, que, desde já, expressam sua plena concordância, sub-rogando-se em todos os seus termos e condições e, portanto, assumindo a posição contratual então ocupada pela **VENDEDORA** ou pelo Subcondomínio, quanto aos direitos e deveres destes, exceto no que se referir às questões relacionadas à incorporação, construção e comercialização do Empreendimento e, mais especificamente, do Condo-Hotel.

VI.F. O **COMPRADOR** reconhece que a **VENDEDORA** ou a Administradora não garantem, individual ou solidariamente, qualquer resultado econômico em razão da exploração econômica do Condo-Hotel, seja com relação à prestação de serviços de hospedagem nas unidades autônomas que compõem o Condo-Hotel, seja com relação à administração das áreas comuns ou serviços prestados no âmbito do Condo-Hotel, **bem como que poderá ser chamado a aportar recursos adicionais na SCP em caso de operação deficitária do Condo-Hotel, estando sujeito a penalidades caso não realize tais aportes na forma e nos prazos estabelecidos no Instrumento de SCP.**

VI.G. Tendo em vista a destinação específica das unidades autônomas integrantes do Condo-Hotel e os parâmetros edifícios e comerciais do Pool, é vedado ao **COMPRADOR** solicitar ou realizar qualquer alteração na estrutura física ou na decoração da Unidade Autônoma, sendo qualquer eventual medida neste sentido necessariamente conduzida por iniciativa de deliberação do Subcondomínio, sujeita a posterior ratificação pela Administradora, conforme previsto na Convenção de Condomínio do Empreendimento.

VI.H. Para os fins de administração do Condo-Hotel pela Administradora, em consonância com os Contratos Conexos, o **COMPRADOR**, neste ato, se obriga a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do Condo-Hotel, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção do Condo-Hotel, de restaurante para operação por terceiros (ou alternativamente pela Administradora, na qualidade de sócia ostensiva da SCP), a contratação de seguros para atender aos padrões da marca escolhida pela Administradora para utilização no Condo-Hotel, e também aqueles necessários à (i) proteção patrimonial e de responsabilidade civil, e (ii) à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do Condo-Hotel, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc.

VI.I. O COMPRADOR declara ter conhecimento e aceita desde já que não estão incluídos no preço das unidades autônomas do Condo-Hotel os custos com a verba pré-operacional do Condo-Hotel, tampouco o capital de giro da SCP, devendo os respectivos montantes serem integralmente suportados pelos condôminos e sócios participantes da SCP, na proporção que lhes couber, e conforme estabelecido no Instrumento de SCP ao qual adere nesta data.

VI.J. Além da Convenção de Condomínio do Empreendimento e dos Contratos Conexos, o **COMPRADOR** declara ter recebido, lido e compreendido o Prospecto Resumido do Condo-Hotel apresentado pela **VENDEDORA** ou pelos seus representantes de comercialização, o qual contém a estrutura contratual do presente negócio e demais implicações jurídicas e econômicas, bem como o estudo de viabilidade do Condo-Hotel, que contém projeções sobre aspectos econômicos do Condo-Hotel, o seu perfil e a sua localização, dentre outros aspectos. O **COMPRADOR** reconhece ainda que a **VENDEDORA** ou seus representantes de comercialização se colocaram à disposição do **COMPRADOR** para esclarecer quaisquer dúvidas que o **COMPRADOR** tivesse com relação ao presente negócio, seja com relação ao presente Contrato, ao Prospecto Resumido, ao estudo de viabilidade ou aos Contratos Conexos, tendo a **VENDEDORA** ou seus representantes de comercialização esclarecido a contento todas as dúvidas apresentadas pelo **COMPRADOR**, que se deu por satisfeito com relação à tais esclarecimentos.

VI.K. O COMPRADOR expressa a mais ampla e irrevogável anuência com todos os termos deste Quadro Resumo, conforme assinatura apartada constante abaixo:

De acordo:

[NOME DO COMPRADOR]

VII. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

VII.A. As parcelas do preço da Unidade Autônoma, que, nos termos deste Quadro Resumo, serão atualizadas monetariamente, terão seus valores corrigidos com base nos seguintes índices e de acordo com as seguintes condições:

VII.B. Atualização Monetária aplicável às parcelas vencidas até a expedição do Certificado de Conclusão da obra do Empreendimento

ÍNDICE: Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV)

PERIODICIDADE DO REAJUSTE: Mensal

INCIDÊNCIA: Desde o 1º (primeiro) dia do mês de assinatura deste Contrato até o segundo mês anterior ao vencimento da respectiva parcela

VII.C. Atualização Monetária aplicável às parcelas vencidas após a expedição do Certificado de Conclusão da obra do Empreendimento

ÍNDICE: Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV)

PERIODICIDADE DO REAJUSTE: Mensal

INCIDÊNCIA: Desde a data de assinatura deste Contrato até o segundo mês anterior ao vencimento da respectiva parcela

VII.D. A atualização monetária acima referida será aplicada apenas em caso de variação positiva.

VII.E. As demais condições relativas à atualização monetária das parcelas do preço da Unidade Autônoma constam do Capítulo 2 das Cláusulas Gerais deste Contrato.

VIII. JUROS: A parcela referente ao financiamento da aquisição da Unidade Autônoma será acrescida de juros, conforme condições especificadas abaixo:

TAXA NOMINAL: 12% (doze por cento) ao ano

PERÍODO DE INCIDÊNCIA: Desde a data de expedição do Certificado de Conclusão da obra do Empreendimento até a data de vencimento da respectiva parcela

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Tabela Price

IX. COMISSÃO DE CORRETAGEM:

IX.A. 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:

(INSERIR PLANILHA COM O NOME DOS CORRETORES AUTONOMOS E IMOBILIARIAS)

IX.B. Os valores relativos à intermediação imobiliária serão pagos pelo COMPRADOR da seguinte forma: [inserir descrição da forma de pagamento].

X. CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO:

X.A. Em caso de desfazimento deste Contrato, seja por iniciativa do COMPRADOR, seja por iniciativa da VENDEDORA em caso de inadimplemento absoluto do COMPRADOR, nos termos das Cláusulas Gerais deste Contrato (“Desfazimento”), o COMPRADOR fará jus à devolução dos valores por ele pagos diretamente à VENDEDORA até o momento do Desfazimento (“Quantia Paga”), deduzidos de multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) da Quantia Paga (“Retenção”). A diferença entre a Quantia Paga e a Retenção será referida neste Contrato como (“Valor da Restituição”).

X.B. Conforme estabelecido no artigo 67-A, § 1º, da Lei de Incorporação Imobiliária, não será necessário à VENDEDORA alegar prejuízo para realizar a Retenção.
X.C. O Valor da Restituição deverá ser atualizado monetariamente com base no índice indicado neste Quadro Resumo.
X.D. Nos termos do no artigo 67-A, § 1º, da Lei de Incorporação Imobiliária, caso o Desfazimento ocorra após a disponibilização da Unidade Autônoma ao COMPRADOR, à Retenção serão acrescidos os seguintes valores: <ul style="list-style-type: none"> a) Quantias correspondentes aos tributos reais incidentes sobre a Unidade Autônoma; b) Cotas de condomínio; c) Valor correspondente à fruição da Unidade Autônoma, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado deste Contrato, <i>pro rata die</i>; e d) Demais encargos incidentes sobre a Unidade Autônoma e despesas comprovadamente incorridas para manutenção e eventual reposição da Unidade Autônoma ao seu estado anterior à disponibilização ao COMPRADOR.
X.E. O valor da Retenção não poderá ultrapassar a Quantia Paga, exceto em relação ao valor referido na alínea “c” acima, que deverá ser pago pelo COMPRADOR à VENDEDORA caso o valor da Retenção seja maior do que a Quantia Paga.
X.F. Em caso de Desfazimento, o Valor da Restituição, se devido, deverá ser pago pela VENDEDORA em uma única prestação, mediante depósito, documento de ordem de crédito ou transferência eletrônica disponível para conta corrente de titularidade do COMPRADOR e por ele oportunamente indicada, mantida em instituição financeira estabelecida no Brasil, no prazo de 30 (trinta) dias contados da expedição do Certificado de Conclusão (Habite-se) do Empreendimento.
X.G. Caso a Unidade Autônoma seja vendida pela COMPRADORA antes de transcorrido o prazo mencionado no item X.F acima (“ <u>Revenda</u> ”), o Valor da Restituição será pago ao COMPRADOR em até 30 (trinta) dias contados do recebimento do sinal previsto no instrumento que formalizar a Revenda.
X.H. Caso, ao requerer o Desfazimento, o COMPRADOR indique à VENDEDORA terceiro que se sub-rogue nos direitos e obrigações do COMPRADOR, nos termos do presente Contrato (“ <u>Comprador Substituto</u> ”), e desde que a VENDEDORA concorde com a sub-rogação pelo Comprador Substituto mediante verificação de que os critérios da VENDEDORA de suficiência de crédito e idoneidade cadastral do Comprador Substituto foram preenchidos, a Retenção não será aplicada. Na hipótese prevista neste item, será devida pelo COMPRADOR a taxa prevista na Cláusula XXIX das Cláusulas Gerais deste Contrato.
X.I. Todas as disposições deste item X foram elaboradas tendo em vista que a incorporação imobiliária do Empreendimento se encontra submetida ao regime de patrimônio de afetação, nos termos da Lei de Incorporação Imobiliária.

X.J. O COMPRADOR expressa a mais ampla e irrevogável anuência com todos os termos deste item X do Quadro Resumo, conforme assinatura apartada constante abaixo:

De acordo:

[NOME DO COMPRADOR]

XI. PRAZO PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO:

XI.A. A data estimada para obtenção do Certificado de Conclusão da obra do Empreendimento é 30/07/2022 (“Data de Conclusão”).

XI.B. Caso a entrega da Unidade Autônoma ao COMPRADOR ocorra em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão, a VENDEDORA não incorrerá em qualquer multa ou penalidade, e o COMPRADOR não poderá rescindir o presente Contrato.

XI.C. Caso a entrega da Unidade Autônoma ao **COMPRADOR** ocorra após 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão, o **COMPRADOR** poderá, desde que não tenha dado causa ao atraso da **VENDEDORA**:

- a) Optar por rescindir o Contrato, fazendo jus à restituição dos valores pagos à **VENDEDORA** até o momento da rescisão, acrescidos de (i) multa compensatória equivalente a 2% (dois por cento) dos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** até o momento da rescisão, (ii) juros de 0,5% (cinco décimos por cento) por mês de atraso em relação à Data de Conclusão, e (iii) correção monetária com base no índice indicado no item VII.B deste Quadro Resumo. O valor total devido nos termos deste item deverá ser pago pela **VENDEDORA** em 60 (sessenta) dias contados do Desfazimento; ou
- b) Optar por manter este Contrato vigente, fazendo, nesse caso e desde que esteja adimplente com todas as suas obrigações decorrentes deste Contrato, jus a indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente desembolsado à **VENDEDORA**, por cada mês de atraso em relação à Data de Conclusão até a entrega efetiva ou presumida da Unidade Autônoma, calculada *pro rata die*, e corrigida monetariamente com base no índice indicado no item VII.B deste Quadro Resumo, a ser paga na data da referida entrega.

XI.D. A multa prevista na alínea “b” do item X.C acima deste Quadro Resumo não será, em hipótese alguma, cumulada com a multa prevista na alínea “a” do mesmo item, de modo que, optando o **COMPRADOR** pela rescisão, independentemente do momento em que isso ocorra, respeitado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão, não poderá pleitear que os valores pagos pela **VENDEDORA** sejam acrescidos da indenização prevista na alínea “b” do item XI.C acima, fazendo jus exclusivamente à multa calculada nos termos da alínea “a” do item XI.C acima.

XII. DIREITO DE ARREPENDIMENTO:

XII.A. Tendo em vista o disposto no artigo 49 da Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e no artigo 67-A, § 10º, da Lei de Incorporação Imobiliária, as Partes estabelecem que, caso o presente Contrato tenha sido celebrado em estande de vendas e fora da sede da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** poderá exercer direito de arrependimento até o prazo improrrogável de 7 (sete) dias contados da assinatura deste Contrato, caso em que serão restituídos eventuais valores adiantados pelo **COMPRADOR, inclusive a comissão de corretagem.**

XII.B. O **COMPRADOR** deverá demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como a data de exercício do direito.

XII.C. Transcorrido o prazo de 7 dias acima mencionado, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento pelo **COMPRADOR**, será observada a irretratabilidade e irrevogabilidade do presente Contrato.

XIII. PARTES DO CONTRATO: O Contrato é composto pelo presente Quadro Resumo e pelas Cláusulas Gerais que seguem, sendo que, em caso de conflito entre as disposições deste Quadro Resumo e das Cláusulas Gerais, deverão prevalecer as disposições do Quadro Resumo.

CLÁUSULAS GERAIS

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 Autônoma 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 XXXIV, alínea "c".

CAPÍTULO 2 - DO PREÇO, DO REAJUSTE E DO PARCELAMENTO

Cláusula II - O preço certo e ajustado 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 que preveem atualização monetária 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 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.
- b) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste Contrato, independentemente da data de assinatura do Contrato.
- c) 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 pela variação positiva do 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 vigente. Na hipótese do índice Geral de Preços (IGP-m) ter uma variação negativa, o mesmo não será aplicado sobre o saldo devedor.

Parágrafo 3º: Todas as parcelas do preço são representadas por notas promissórias emitidas em caráter "pro solvendo".

Parágrafo 4º: A partir da data de expedição do Auto de Conclusão da Obra, ao valor base corrigido conforme o parágrafo 2º acima, serão acrescidos às parcelas do preço, juros nominais de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização.

Parágrafo 5º: A opção do **COMPRADOR** pelo pagamento a prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado. 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 6º: 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 Contrato, 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 7º: Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento para cada mês de vigência, serão calculados a partir do saldo devedor do dia 1º (primeiro) do mês anterior ao de vigência, corrigido pela variação integral do índice de correção (IGPM ou INCC – DI) correspondente ao 2º mês anterior ao de vigência dos valores, e terão vigência do primeiro ao último dia útil do mês corrente, independentemente da data de assinatura deste Contrato ou das datas fixadas para o vencimento das parcelas do 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 Contrato.

Parágrafo 4º: Exceto pela parcela prevista no item VI.A, alínea “g”, do Quadro Resumo e observada a hipótese de vencimento antecipado prevista no item VI.D, a data do vencimento das demais parcelas do preço previstas no item VI.A e a sua exigibilidade não têm qualquer vínculo com o andamento ou conclusão da obra.

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, exceto mediante prévia anuência da **VENDEDORA**, 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 Contrato, 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 a Unidade Autônoma com terceiros, observado o disposto no item X do Quadro Resumo:

- 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 no item X do Quadro Resumo;
- 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 desfazimento do Contrato, seja por iniciativa do **COMPRADOR**, seja por iniciativa da **VENDEDORA** nos termos da Cláusula VII acima, serão observadas as disposições do item X do Quadro Resumo.

Parágrafo Único: Fica estabelecido que, não obstante a indicação de pagamento à vista, a conclusão deste contrato e suas conseqüentes validade e eficácia estão condicionados à regular compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR** para o pagamento do Sinal ou, alternativamente, 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. Não verificada esta condição na forma aqui prevista, este Contrato será automaticamente considerado como não concluído e sem efeito, independentemente de aviso ou notificação por parte da **VENDEDORA**, 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.

Cláusula IX - Na hipótese de a rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, este ficará obrigado a devolver, *de imediato*, a posse do imóvel à **VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório, observadas também neste caso as conseqüências do item X do Quadro Resumo.

Cláusula X - Ainda na hipótese de rescisão deste contrato após a transferência da posse, o **COMPRADOR** perderá em favor da **VENDEDORA**, as benfeitorias úteis e as volutuárias que vier a introduzir no imóvel.

Cláusula XI - O recebimento de qualquer importância devida pelo **COMPRADOR**, após o 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 XII - 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 XIII - Somente será considerada purgada a mora do **COMPRADOR** inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

Cláusula XIV - 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 XV - 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 da escritura de compra e venda do imóvel e financiamento.

Cláusula XVI - 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 Contrato, com recursos próprios dele, **COMPRADOR**, dentro do prazo fixado no item VI.D do 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 Contrato, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

Cláusula XVII - 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 XVIII - 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, em até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento das citadas parcelas.

Cláusula XIX - 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 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 XX – Se a **VENDEDORA**, por liberalidade, optar por disponibilizar as chaves da Unidade Autônoma antes da quitação integral do preço de aquisição da Unidade Autônoma pelo **COMPRADOR**, este deverá, como condição para recebimento das chaves da Unidade Autônoma, assinar instrumento de confissão de dívida, assecuratório do saldo do preço ainda em aberto, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, preservado o vencimento do referido saldo de acordo com as condições do item VI.D do Quadro Resumo.

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 XXI - 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 da Unidade Autônoma, 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, optar por substituir a confissão de dívida e correspondentes garantias previstas neste Capítulo por Escritura Definitiva de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia do saldo do preço então em aberto, nos termos do Capítulo 13 a seguir, com o que se obriga o **COMPRADOR**.

CAPÍTULO 10 - DA OBRA

Cláusula XXII - As obras deverão estar concluídas na Data de Conclusão indicada no Quadro Resumo, o que estará caracterizado com a expedição do Auto de Conclusão de Obras (Habite-se), observadas as consequências do item X do Quadro Resumo caso a Data de Conclusão seja ultrapassada.

Parágrafo Único: A **VENDEDORA** poderá substituir a construtora do empreendimento, sem prévio aviso, desde que mantidos o memorial descritivo

de obra, acabamentos e outras características técnicas da mesma, assim como o cronograma de entrega ora convencionados.

Cláusula XXIII - 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 XXIV - A Unidade Autônoma objeto do presente será entregue de acordo com o memorial descritivo padrão, o qual, rubricado pelas partes integrará o presente.

Parágrafo 1º: Tendo em vista o disposto no item IV do Quadro Resumo, é vedado ao **COMPRADOR** solicitar ou realizar qualquer alteração na estrutura física ou na decoração da Unidade Autônoma.

CAPÍTULO 12 - DA POSSE

Cláusula XXV – Após a expedição do Habite-se e realização da vistoria nos termos deste Contrato, a Administradora, conforme definida no Quadro Resumo, receberá, em nome do **COMPRADOR**, a posse da Unidade Autônoma ora compromissada, para que a Administradora possa explorá-la, em conjunto com as demais Unidades Autônomas que compõem o Setor “Hotel” do Empreendimento, como meio de hospedagem, conforme condições previstas nos Contratos Conexos definidos no Quadro Resumo. O **COMPRADOR** ratifica, neste ato, os poderes conferidos à Administradora para firmar o respectivo Termo de Vistoria, Quitação e Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários.

Parágrafo 1º: Tendo em vista o quanto estabelecido no item IV do Quadro Resumo e nos Contratos Conexos, o **COMPRADOR** reconhece que, com a assinatura do Termo de Vistoria, Quitação e Transferência da Posse, a posse sobre a Unidade Autônoma será automaticamente desdobrada em posse indireta, mantida pelo **COMPRADOR**, e posse direta, que será exercida pela Administradora, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, não podendo o

COMPRADOR reivindicar o exercício da posse direta da Unidade Autônoma sob pretexto algum.

Parágrafo 2º: A partir da data da assinatura do presente ou da expedição do Habite-se do Empreendimento, o que ocorrer por último, passarão a ser exigíveis, de quem de direito, nos termos dos Contratos Conexos, todos os impostos, taxas, tributos, despesas de condomínio e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre a Unidade Autônoma ora compromissada, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros, e ainda que não tenha sido assinado o Termo de Vistoria, Quitação e Transferência da Posse.

Parágrafo 3º: Até a lavratura da escritura definitiva, o não pagamento das despesas mencionadas no Parágrafo 2º acima colocará o **COMPRADOR**, independentemente da alocação de responsabilidade pelo pagamento de tais despesas acordada entre **COMPRADOR** e Administradora, no âmbito da SCP e constante dos Contratos Conexos, em mora para todos os fins de direito, sujeitando-o inclusive às penalidades previstas no Capítulo 7 acima, estando a **VENDEDORA** autorizada a promover a cobrança ou execução dos valores não pagos pelo **COMPRADOR**, podendo inclusive buscar o ressarcimento dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do **COMPRADOR**.

Parágrafo 4º: Fica terminantemente proibida a visita pelo **COMPRADOR** à obra deste empreendimento, exceto no caso das visitas programadas e pré-agendadas pela **VENDEDORA**, de acordo com seus critérios e sua disponibilidade.

Parágrafo 5º: Se, em algum momento da obra, for necessário o aporte de verbas relacionadas com despesas condominiais, inclusive a pré-contratação de funcionários, ou aquisição de equipamentos destinados às necessidades do Condomínio de moradores, independentemente da entrega das Unidades Autônomas, tais despesas deverão ser exigíveis de quem de direito, nos termos dos Contratos Conexos, ficando a critério exclusivo da **VENDEDORA** lançar tais valores a débito, ou efetuar o pagamento das despesas antecipadamente, hipótese em que deverá ser reembolsada imediatamente após a realização da Assembleia de Instalação do Condomínio, observado do disposto no parágrafo antecedente.

Parágrafo 6º: Correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, sempre na proporção da fração correspondente à Unidade Autônoma ora objetivada, todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei 4591/64, aí inclusos os gastos com registros, honorários de advogados e outros.

Parágrafo 7º: A **VENDEDORA** poderá adiantar os valores mencionados no parágrafo 6º acima, os quais deverão ser reembolsados pelo **COMPRADOR** por ocasião da emissão do Habite-se do Empreendimento ou de aviso que a **VENDEDORA** faça neste sentido, mediante a comprovação de tais despesas.

CAPÍTULO 13 - DA ESCRITURA

Cláusula XXVI - 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 **COMPRADOR** 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 da Unidade Autônoma 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. 784, III 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: 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 5º: 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 6º: 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 XXVII- 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 XXVIII - Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas e do quanto disposto no item XII do Quadro Resumo, o presente Contrato 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 XXIX - 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 análise de riscos 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 XXX - 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, independentemente de qualquer prévia comunicação ao ou anuência do **COMPRADOR**.

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, que ficarão, ainda, legitimados a cobrar uma taxa pela gestão dos recebíveis, com o que o **COMPRADOR** desde já concorda.

CAPÍTULO 17 - DA VISTORIA

Cláusula XXXI – O **COMPRADOR** ratifica, neste ato, os poderes outorgados à Administradora para realização da vistoria da Unidade Autônoma.

Parágrafo 1º - A Administradora realizará a vistoria da Unidade Autônoma ora compromissada quando do recebimento da comunicação da **VENDEDORA**, de modo que o **COMPRADOR** ratifica, ainda, os poderes outorgados à Administradora para firmar o respectivo Termo de Vistoria, Quitação e

Transferência da Posse, bem assim outros que se fizerem necessários, ficando consignado que:

- a) A Administradora deverá apontar eventuais defeitos identificados na vistoria para que a **VENDEDORA**, como incorporadora do Empreendimento, realize os reparos devidos; e
- b) A Administradora, quando do recebimento da Unidade Autônoma, será responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento, e, em caso afirmativo, deverá outorgar a mais ampla, geral e irrevogável quitação à **VENDEDORA**, mediante a assinatura do Termo de Vistoria, Quitação e Transferência da Posse.

CAPÍTULO 18 - DOS REPAROS

Cláusula XXXII - O **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo que a **VENDEDORA**, prestará assistência à Unidade Autônoma, 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 Autônomas, desde que tais defeitos não sejam causados por mal uso ou falta de conservação ou manutenção por parte do **COMPRADOR**, da Administradora ou demais Condôminos, durante os prazos indicados no "Termo de Garantia" anexo, que, rubricado pelas partes integra o presente.

Parágrafo 1º: O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que, a partir da entrega das chaves da Unidade Autônoma objeto deste Contrato, toda e qualquer modificação ou reforma executada na Unidade Autônoma será de exclusiva responsabilidade da Administradora, que responderá inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados a unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura da Torre à qual pertence a Unidade Autônoma.

Parágrafo 2º: Fica esclarecido que, as solicitações de assistência técnica feitas pelo **COMPRADOR** ou pela Administradora que sejam consideradas indevidas pela **VENDEDORA**, ou estejam em desacordo com os prazos previstos no "Termo de Garantia" anexo, ou ainda, sejam relacionadas a reparos causados pelo mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, não serão atendidas pela **VENDEDORA**.

Parágrafo 3º: O responsável pela execução de qualquer obra, modificação ou reforma na Unidade Autônoma deverá consultar o Manual do Proprietário para a realização de tal obra, modificação ou reforma, assim como a notificar o síndico do Condomínio, nos termos da NBR 16.280/14.

CAPÍTULO 19 - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

Cláusula XXXIII - 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 - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

Cláusula XXXIV – Além das declarações contidas no item IV do Quadro Resumo, 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 ou da Unidade Autônoma, cujas obras observarão sempre as especificações constantes do Memorial Descritivo, exceto nos casos previstos acima, ficando, contudo, facultado, à **VENDEDORA**, em cumprimento de exigências do Poder Público 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 a agente financeiro, dando 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) que reconhece e concorda com o direito da **VENDEDORA** de colocar a venda as unidades ainda não transacionadas, assegurando-lhe o direito de utilização gratuita de áreas de uso comum do condomínio e unidades não vendidas, até a venda da última unidade de sua propriedade, a exclusivo critério dela, para

atendimento por seus corretores ou por profissionais por ela indicados, de interessados na aquisição das demais unidades;

- f) que concorda e permite à **VENDEDORA**, a título gratuito, a colocação de faixas de propaganda, com ou sem movimento, em qualquer posição nas áreas de uso comum e/ou em unidades não vendidas, para promoção e venda de unidades não transacionadas. Permite, ainda, a colocação de forma definitiva de placa promocional com o nome da **VENDEDORA**, em local a ser por ela escolhido, observando-se o padrão arquitetônico do edifício e respeitando a Lei Municipal 14.223/06, as quais deverão ser mantidas e conservadas às expensas da **VENDEDORA**;
- g) em se tratando de mais de um **COMPRADOR**, os mesmos nomeiam-se, de forma irrevogável e irretroatável, 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;
- h) na hipótese de o **COMPRADOR** residir fora da Comarca, onde se localiza a Unidade Autônoma 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;
- i) que teve prévio conhecimento do conteúdo deste Contrato, com o qual está plenamente de acordo;
- j) 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;
- k) 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;
- l) que tem ciência e concorda expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição da Unidade Autônoma, 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;
- m) 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;
- n) 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 a ser efetuada posteriormente 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 Contrato, caso o **COMPRADOR** não consiga comprovar a renda informada na Ficha Cadastral, tornando sem efeito este instrumento para todos os fins.

- o) ter conhecimento de que a comercialização da Unidade Autônoma está sendo realizada por empresa de vendas (imobiliárias) e/ou corretores autônomos e independentes, devidamente inscrito 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 pago à **VENDEDORA**.
- p) 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 Autônoma, 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 21 – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula XXXV - 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**.

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

- (i) Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;
- (ii) Matrícula do Imóvel;
- (iii) Memorial descritivo do Empreendimento;
- (iv) Termo de Garantia; e
- (v) Planta da Unidade Autônoma.

Cláusula XXXVII - 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, 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 XXXVIII - A incorporação imobiliária 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 vinte e cinco por cento (25%) das unidades autônomas do Empreendimento.

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 implementada a condição de alienação de mencionado percentual de unidades autônomas no prazo aqui assinalado, 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.

d) Optando a **VENDEDORA**, pela desistência de incorporação, tal decisão será denunciada por escrito ao respectivo Oficial do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – 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 XXXIX – As partes elegem o foro da comarca desta Capital, 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:

COMPRADOR:

TESTEMUNHAS:

1. _____
NOME:
CPF
RG:

2. _____
NOME:
CPF:
RG: