

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS

PACTOS DE UNIDADE AUTÔNOMA

EMPREENDIMENTO: MH INN JACAREÍ

“QUADRO RESUMO”

- I - VENDEDORA

MH INN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 16.559.115/0001-50, com sede na cidade de São Paulo-SP, na rua Cunha, nº 111 - 12º andar, sala 16, Vila Clementino, CEP: 04037-030, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.226.776.173 , em 19 de julho de 2012, e 1º Alteração e Consolidação de Contrato Social registrado sob o nº 052.810/14-8, em 05 de fevereiro de 2014, sendo neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) ao final assinado(s).

- II - ADQUIRENTE(S)

- III - NOME E ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO

O **“MH INN JACAREÍ”**, em construção na **av. Getúlio Vargas, nº 455**, perímetro urbano do Distrito de Jacareí, Município e Comarca e Circunscrição Imobiliária de Jacareí, Estado de São Paulo.

- IV - TÍTULO AQUISITIVO DO TERRENO

A **VENDEDORA** adquiriu o terreno onde será desenvolvido o **EMPREENDIMENTO** mediante conferência de bens para integralização de capital social, nos termos do instrumento de 1ª Alteração e Consolidação de Contrato Social de Sociedade Limitada registrado junto a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob o nº 052.810/14-8, em 05 de fevereiro de 2014, devidamente registrado sob o nº R-2-79.698, em 21 de fevereiro de 2014, junto à matrícula 79.698 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí-SP.

- V - INSCRIÇÃO NO MUNICÍPIO

Inscrição nº 44114-51-81-0163-00-000.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- VI - PROJETO DE CONSTRUÇÃO

Aprovado pela Prefeitura Municipal de Jacareí, de acordo com a Licença Urbanística expedida em 12 de dezembro de 2013, processo nº 012650/2013, pela Secretaria de Planejamento (Diretoria de Licença Urbanística) da referida Prefeitura.

- VII - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

A **VENDEDORA** promoveu o registro do memorial de incorporação sob o nº R.3 na matrícula nº 79.698 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí, Estado de São Paulo.

- VIII - IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO

A **UNIDADE AUTÔNOMA Nº ____**, cujas áreas e localização estão perfeitamente identificadas no item 3.2 e seus subitens das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, doravante referida simplesmente como “Unidade Autônoma”.

- IX - PREÇO

- a) **Preço da Unidade Autônoma:** R\$ _____ (_____);
- b) **Preço da Fração Ideal do Terreno:** 30% (trinta por cento) do valor referido acima;
- c) **Preço das Acessões:** 70% (setenta por cento) do valor referido acima.

- X - FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento do preço da unidade autônoma ajustado no item IX deste Quadro Resumo será feito no prazo e forma constantes do quadro a seguir:

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Item	Fixa/Reajustável	Nº Parcelas	Classificação do Pagamento	1º Vencto	Principal	Prestação
1	FIXA		SINAL	ATO	R\$	R\$
2	REAJUSTÁVEL		MENSAL	__/__/__	R\$	R\$
3	REAJUSTÁVEL		MENSAL	__/__/__	R\$	R\$
4	REAJUSTÁVEL		ANUAL	__/__/__	R\$	R\$
5	REAJUSTÁVEL		ÚNICA	__/__/__	R\$	R\$
6	REAJUSTÁVEL		ÚNICA	__/__/__	R\$	R\$
7	REAJUSTÁVEL		MENSAL	__/__/__	R\$	R\$

a) A parcela do **item 1 do quadro acima (vide campo “Prestação”)**, com vencimento previsto para “ATO”, é paga nesta data, a título de **SINAL**, através do cheque nº _____, do Banco nº _____, Agência nº _____, cuja quitação dar-se-á com a sua efetiva compensação;

b) O **SALDO DO PREÇO**, consistente na soma do campo “principal” de todos os itens (excluído o item

1), será pago na forma prevista no quadro acima;

c) As parcelas do preço indicadas no quadro acima (vide campo “Principal”) estão sujeitas ao reajuste monetário, conforme mencionado no *Capítulo V – Do Reajuste Monetário* das Cláusulas Gerais deste Instrumento Particular de Compra e Venda e outros pactos, e, após a expedição do auto de conclusão da obra (“Habite-se”), as parcelas vincendas do saldo remanescente do preço de aquisição da Unidade Autônoma, estarão ainda sujeitas à incidência de juros de 12% ao ano pelo sistema Tabela Price, adiante pactuados, inclusive na hipótese de adiantamento, nos termos do disposto no item 7.3.1.1., das Cláusulas Gerais, preço esse que é dividido (fração ideal de terreno e acessões-benfeitorias), face ao que determina o artigo 41 da Lei 4.591/64, conforme mencionado no item IX deste Quadro Resumo.

- XI – OPÇÃO DE FINANCIAMENTO DE PARTE DO PREÇO

As parcelas indicadas nos 02 (dois) últimos itens do quadro de pagamento constante no item X deste Quadro Resumo poderão ser pagas, à escolha do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**:

a) À vista com recursos do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**; ou,

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

b) Por meio de financiamento imobiliário, através da celebração com a **VENDEDORA**, de Instrumento de Venda e Compra com Financiamento Imobiliário garantido por Alienação Fiduciária, incluindo-se no financiamento, além das mencionadas parcelas, outros eventuais créditos integrantes do saldo devedor, porventura existentes;

b.1) Faz-se mister em condição do exercício pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** da opção de pagar as parcelas referidas nos 02 (dois) últimos itens do quadro de pagamento constante no *item X do Quadro Resumo*, através da modalidade de financiamento imobiliário previsto no *item XI do Quadro Resumo*, a manifestação por escrito através de carta protocolada à **VENDEDORA**, impreterivelmente, entre o 120º e o 90º dia anteriores ao vencimento da parcela que vencer primeiro, e, bem assim, a celebração pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** do referido Instrumento de Venda e Compra com Financiamento Imobiliário garantido por Alienação Fiduciária;

b.2) Caso o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** opte(m) pelo financiamento imobiliário concedido pela **VENDEDORA** nos termos aqui previstos, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** pagará(ão) as parcelas indicadas nos dois últimos itens do quadro de pagamento constante no *item X do Quadro Resumo*, da seguinte forma:

b.2.1) R\$ _____ (_____) através de _____ (____) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ _____ (_____) cada uma, já acrescidas de juros aplicados a taxa de 12% ao ano na forma da Tabela Price, vencendo-se a primeira delas aos ___/___/___ e as demais em igual dia dos meses subsequentes; e

b.2.2) R\$ _____ (_____) através de _____ (____) parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ _____ (_____) cada uma, já acrescidas de juros aplicados a taxa de 12% ao ano na forma da Tabela Price, vencendo-se a primeira delas aos ___/___/___ e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes;

- XII – REAJUSTES MONETÁRIOS

Exceto para a(s) parcela(s) fixa(s) indicada(s) no item 1 da tabela constante no item X deste Quadro Resumo, cada uma das parcelas vincendas do saldo devedor terá o seu poder de compra reajustado monetariamente:

a) A partir do 1º dia do mês corrente da assinatura deste instrumento, mensalmente pelo INCC/DI (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - "Disponibilidade Interna"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. O valor de cada parcela será calculado pela variação ocorrida entre o índice de 02 (dois) meses anteriores à assinatura deste instrumento e o índice dos 02 (dois) meses que antecedem a data do efetivo pagamento; e,

b) Após a expedição do Habite-se, todas as parcelas remanescentes do saldo devedor relativamente à Unidade Autônoma com os valores até então reajustados pelo INCC/DI passarão a ser reajustadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como base o do mês imediatamente anterior ao de expedição do Habite-se pelo órgão competente, observando-se o disposto no *subitem (c) do item X – FORMA DE PAGAMENTO deste Quadro Resumo*.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- XIII – ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

As despesas de **CONDOMÍNIO**, ordinárias e extraordinárias, que forem estipuladas pela Assembleia, a partir da instalação do **CONDOMÍNIO**, serão de responsabilidade exclusiva do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, mesmo que ainda não tenha(m) recebido as chaves da Unidade Autônoma e ainda como promitente(s) comprador(a,as,es), uma vez que as chaves da Unidade Autônoma já terão sido colocadas à disposição do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, observadas as obrigações a serem cumpridas por este(a,as,s) para entrega das chaves. A partir da data da expedição do Habite-se, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** torna(m)-se responsável(is) pelo pagamento da quota parte do IPTU e, sendo o caso, FORO, incidente sobre a referida unidade autônoma. Serão ainda, de responsabilidade do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** os pagamentos das ligações definitivas de força e luz, gás, telefone, e outros serviços necessários por parte dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

- XIV – INADIMPLEMENTO – ENCARGOS

Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, ambos calculados sobre o valor do débito reajustado monetariamente, na forma prevista neste contrato.

CONSEQUÊNCIAS: inclusão do(a,as,s) nome(s) do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** nos órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não limitado, SERASA, SCPC; imediata incidência de reajuste monetário; constituição em mora do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**; e, rescisão do contrato ou vencimento antecipado da dívida.

- XV – PROVIDÊNCIAS ALTERNATIVAS, A CRITÉRIO DA VENDEDORA, APÓS A CONSTITUIÇÃO EM MORA

A critério da **VENDEDORA**: (i) propositura de ação de rescisão do presente contrato com devolução de parte do preço pago diretamente à **VENDEDORA**, na forma prevista no Capítulo VI das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos; (ii) execução do saldo devedor, vencido e vincendo; (iii) realização de leilão dos direitos decorrentes deste contrato, conforme dispõem os incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864 de 1965 e os parágrafos 1º ao 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591 de 16.12.64, conforme previsto no item 6.3 das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos.

- XVI – PREVISÃO PARA EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO DA OBRA – HABITE-SE

ABRIL/2017

- XVII – DA VISTORIA E POSSE DA UNIDADE AUTÔNOMA

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- A. A vistoria e entrega das chaves da unidade autônoma objeto do presente será procedida pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** que, para tanto, se fará(ão) representar pela **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.** (a “**ADMINISTRADORA HOTELEIRA**”) ou por pessoa física ou jurídica especializada por ela contratada, desde que esteja(m) em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64. Para os fins do ora disposto, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, neste ato, confere(m) especiais poderes à operadora hoteleira para que esta faça a vistoria e o recebimento das chaves ou contrate o mencionado perito e lhe confira os necessários poderes para que este vistorie e receba as chaves da unidade autônoma ora compromissada, observando-se, no mais, as disposições estabelecidas neste instrumento.
- B. Para fins de vistoria e recebimento das chaves da unidade ora compromissada, a **ADMINISTRADORA HOTELEIRA** ou a pessoa física ou jurídica por ela contratada, em nome do(s, a,as,) **ADQUIRENTE(S)**, deverá assinar o(s) respectivo(s) termo(s) no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da comunicação expedida pela **VENDEDORA** de que a unidade autônoma se encontra concluída, declarando-se ciente de que, no prazo máximo e improrrogável de 06 (seis) meses contados da data de expedição do "habite-se" da edificação hoteleira no qual se localiza a unidade objeto deste instrumento, a construtora fará os eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas unidades autônomas, quer nas partes comuns, desde que os defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, conforme manual de orientação que será entregue ao Subsíndico do **CONDOMÍNIO** por ocasião da Assembleia Geral de Instalação do **CONDOMÍNIO** de uso.
- C. Caso a **VENDEDORA** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64, fica desde logo ajustado que até que o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** esteja(m) apto(s) a se imitar na posse, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade, à **VENDEDORA** pertencerão com exclusividade, nos termos do art. 1.214 do Código Civil, não cabendo ao(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.
- D. A responsabilidade da **ADMINISTRADORA HOTELEIRA** ou a pessoa física ou jurídica por ela contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora do **EMPREENDIMENTO**, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;
- E. Só será vistoriada e recebida a unidade autônoma ora compromissada se ele(a,as,s), **ADQUIRENTE(S)**, estiver(m) adimplente(s) com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA**, conforme informação prestada por esta;

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

O(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, complementarmente ao disposto neste item XVII do Quadro Resumo, deverá(ão) observar as condições estabelecidas no Capítulo XI do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos.

- XVIII - DA OPERAÇÃO HOTELEIRA

A. O(A,As,s) **ADQUIRENTE(S)**, declara(m), ainda, ter conhecimento que as despesas previstas no orçamento pré-operacional, conforme estimativa elaborada pela administradora, abrangendo o referido período de pré-operação, contendo previsão dos encargos e despesas iniciais condominiais e do **POOL**, relativos ao funcionamento da infraestrutura de serviços de natureza hoteleira, serão suportadas pela **COMPRADORA**.

B. O **CONDOMÍNIO** será administrado pela **ADMINISTRADORA HOTELEIRA** nos termos dos contratos firmados pela **VENDEDORA**, com o que desde já expressamente concorda(m) o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**.

C. Para os fins de administração e operação do **CONDOMÍNIO** pela **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**, em consonância com os contratos que foram firmados com a **VENDEDORA** e que são de total conhecimento do(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, de modo que este(a,as,s), neste ato, se obriga(m) a fazer com que sejam sempre mantidas as regras básicas a atender as necessidades operacionais do **CONDOMÍNIO**, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção, no **CONDOMÍNIO**, da área de consumação (destinada a restaurante), estacionamento, 02 salas de reuniões para operação por terceiros ou, alternativamente, pela **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**, na qualidade de sócia ostensiva da sociedade em conta de participação, a contratação de seguros para atender os padrões da **Marca SLEEP INN** escolhida pela **ADMINISTRADORA HOTELEIRA** para utilização nas operações do **CONDOMÍNIO**, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil, a adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do **CONDOMÍNIO**, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica, etc.

D. O(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** autoriza(m) desde já a **VENDEDORA**, de forma irrevogável e irretroatável, a fazer todas as alterações e adaptações eventualmente necessárias na Convenção de **CONDOMÍNIO** para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados entre a **VENDEDORA** e a **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**, dos quais recebeu(ram) uma cópia.

E. A forma de realização da vistoria da unidade autônoma objeto deste Contrato, bem como o processo de entrega de chaves estão previstos nas Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos, com o que o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** declara(m) estar de pleno acordo.

F. Acompanham o presente Contrato, como seus anexos, os contratos celebrados com a **ADMINISTRADORA**

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

HOTELEIRA, em cujos termos, condições, direitos e deveres o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, com a celebração deste, automaticamente, adere(m), se sub-roga(m) e se obriga(m) para todos os fins e efeitos de direito.

- G. Fica estabelecido que a **VENDEDORA**, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas hoteleiras e das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do **CONDOMÍNIO**, bem como a realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, que serão realizados em data próxima ao término das obras civis do **CONDOMÍNIO**, poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no Memorial de Decoração, em *folders*, materiais publicitários e em unidade decorada existente no *stand* de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no **CONDOMÍNIO**.
- H. Fica facultado à **VENDEDORA**, ainda, realizar modificações em qualquer unidade ou áreas comuns, inclusive naquela objeto deste Contrato, para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública ou, ainda, da **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**.
- I. As partes concordam que a unidade objeto do presente instrumento será entregue conforme "Planta Aprovada", Memorial Descritivo padrão (alínea "g" do artigo 32 da Lei 4.591/64) e Memorial Descritivo de Acabamento, ora rubricado pelo(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, admitindo-se eventuais alterações estabelecidas neste instrumento.
- J. O(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** se compromete(m) a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço na unidade autônoma (mesmo que seja, por exemplo, apenas serviços de marcenaria ou repintura), considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida inicialmente pela **VENDEDORA** e, posteriormente, pela operadora hoteleira contratada para fazer a administração e/ou exploração de **todas** as unidades autônomas hoteleiras do **CONDOMÍNIO**.
- K. O(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** tem ciência que a data de entrega das obras civis da unidade autônoma objeto deste Contrato (item XVI deste Quadro Resumo), **não** se confunde com a data de início das atividades hoteleiras do **CONDOMÍNIO**, não cabendo qualquer reclamação perante a **VENDEDORA**, ou pagamento por parte desta, em caso de atraso no início de tais atividades.
- L. A **VENDEDORA** informou de modo claro ao(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do **EMPREENDIMENTO**, especialmente, do **CONDOMÍNIO**, e que, portanto, são essenciais à sua regular operação e utilização.
- M. O(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)**, por sua vez, declara(m) em caráter irrevogável e irretratável que a **VENDEDORA** lhe(s) informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do **CONDOMÍNIO**, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua unidade autônoma integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta e sua participação como sócio participante da Sociedade em Conta de Participação, que foram orientadoras da concepção e aprovação do **EMPREENDIMENTO** como um **CONDOMÍNIO** e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida.
- N. Não obstante a automática e obrigatória adesão e sub-rogação aos contratos acima mencionados, em razão da celebração deste Contrato de aquisição da unidade autônoma hoteleira, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** firma, nesta data, Termo de Adesão para fins exclusivos de controle operacional da **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**,

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

cuja respectiva declaração de adesão se encontra abaixo transcrita:

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

1. *recebi com antecedência uma cópia dos seguintes instrumentos jurídicos relacionados à operação hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **CONDOMÍNIO**, integrante do **MH INN JACAREÍ**, por meio de mídia digital:*
 - a) **Acordo Comercial para Administração de EMPREENDIMENTO Condo-Hoteleiro;**
 - b) **Anexo I** ao Acordo Comercial (Definições ao Acordo Comercial);
 - c) **Anexo II** ao Acordo Comercial (Manual de Padrões da Marca);
 - d) **Anexo III** ao Acordo Comercial (Serviços de Assessoria Pré-Operacional Hoteleira
 - e) **Anexo IV** ao Acordo Comercial (Móveis Equipamentos, Itens de Decoração e | Utensílios das Áreas Comuns do Condo-Hotel);
 - f) **Anexo V** ao Acordo Comercial (Matriz de responsabilidade das Partes);
 - g) **Anexo VI** ao Acordo Comercial (Minuta de Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial);
 - h) **Anexo A** ao Instrumento Particular de Contrato de Administração Condominial (Definições do Contrato);
 - i) **Anexo B** ao Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial (Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação);
 - j) **Anexo 1A** ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (Contrato de Locação);
 - l) **Anexo 1B** ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação – Termo de Adesão;
 - m) **Anexo 1C** ao contrato de Constituição de Sociedade em Conta Participação (Declaração Negativa De Débitos);
 - n) Prospecto Resumido de Distribuição Pública de Contratos de Investimento Coletivo Relacionados ao Empreendimento denominado SLEEP INN JACAREÍ;
 - o) Declaração Assinada pelas Ofertantes sobre a Veracidade, Consistência, Completude e Suficiência das Informações;
 - p) Estudo de Viabilidade Econômica do Empreendimento;
 - q) Memorial Descritivo de Acabamento; e
 - r) Certidão de Ônus Real do Imóvel.
2. *Em relação ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, reconheço como Sócia Ostensiva a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. (a “ADMINISTRADORA HOTELEIRA”)**, e como*
3. *Em relação ao Contrato de Locação, reconheço como locatária é a **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**, na qualidade de Sócia Ostensiva da Sociedade;*
4. *tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do referido instrumento;*
5. *vou aderir à referida Sociedade em Conta de Participação como **Sócio Participante**;*
6. *vou aderir ao Contrato de Locação, como **Locador**;*
7. *concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, transferindo a posse de meu(s) Unidade Autônoma(s) para ser(em) explorado(s) pela **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**, em conjunto com outras unidades autônomas, nos termos nele previstos;*
8. *autorizo que meu(s) Unidade Autônoma(s) seja(m) vistoriado(s) e recebido(s) pela **ADMINISTRADORA HOTELEIRA** ou*

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas (i) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (ii) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais, atributo esse que me é exclusivo;

9. *não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha unidade autônoma, o presente termo tem a função de certificar a cessão da posição contratual em relação à **VENDEDORA**, bem assim de organização administrativa da **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**;*
10. *tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo o(s) meu(s) Unidade Autônoma(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica Sociedade e o Contrato de Locação;*
11. *minha(s) unidade(s) autônoma(s) integra(m) o **EMPREENDIMENTO** imobiliário denominado **MH INN JACAREÍ**, aprovado pela Prefeitura de Jacareí, sendo que a(s) referida(s) unidade(s) faz(em) parte do Sub**CONDOMÍNIO** Hotel, este aprovado para a categoria de uso Não-Residencial e Não-Incômodo;*
12. *o **EMPREENDIMENTO** operacionalmente será subdividido internamente, sendo que as unidades hoteleiras estarão inseridas no Sub**CONDOMÍNIO** Hotel;*
13. *para os fins dos contratos celebrados com a **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**, o Sub**CONDOMÍNIO** Hotel também poderá ser denominado de Condo-Hotel ou Setor Condominial Hotéis;*
14. *a(s) unidade(s) autônoma(s) somente poderá(ão) ser(em) utilizada(s) para fins hoteleiros, por meio de uma operadora hoteleira, sendo proibido qualquer outro uso;*
15. *a **VENDEDORA** celebrou contratos com a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a "**ADMINISTRADORA HOTELEIRA**"), a qual empreenderá a administração condominial do Setor Condominial Hotéis sob a marca **SLEEP INN**.*
16. *para fins da exploração das unidades autônomas como meio de hospedagem, as mesmas deverão estar montadas, equipadas e decoradas, e assim permanecer, de acordo com as orientações da **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**, em razão das marcas escolhidas para o desenvolvimento de suas atividades;*
17. *tenho conhecimento que a responsabilidade da Incorporadora está adstrita à atividade de incorporação e construção do **EMPREENDIMENTO** e entrega da(s) unidade(s) autônoma(s), ora adquirida(s);*
18. *em razão de sua atividade de incorporação e construção, a **VENDEDORA** não tem qualquer responsabilidade pelos resultados operacionais da exploração hoteleira empreendida pela **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**;*
19. *a sua imissão na posse ocorrerá nos termos previstos no contrato de aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s);*
20. *tenho capacidade legal para celebrar o contrato de aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s) e aderir aos contratos celebrados pela **VENDEDORA**, de modo que está apto a cumprir e fazer cumprir as obrigações e deveres decorrentes;*
21. *qualquer alteração de endereço deve ser comunicada à **VENDEDORA** e, após o início das atividades hoteleiras, à **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**;*
22. *não se acha sob premente necessidade, tampouco a sua aquisição envolve negociação de obrigação que lhe seja desproporcional, de modo que sua celebração é feita dentro dos princípios de probidade e boa-fé;*
23. *o nome do **EMPREENDIMENTO** é **MH INN JACAREÍ** e que a marca **SLEEP INN** é de uso da **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**, nos termos de contrato específico com ela firmado;*

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

O. Em razão da adesão e sub-rogação de que tratam os itens anteriores, o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S) DECLARA(M)** ter conhecimento e aceitar que:

1. a **VENDEDORA**, se preciso for, faça as alterações e/ou adaptações na Convenção de **CONDOMÍNIO** que sejam necessárias para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**;
2. todas as unidades autônomas integrantes do **CONDOMÍNIO** obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a administração e exploração da **ADMINISTRADORA HOTELEIRA**, nos termos estabelecidos nos contratos com ela firmados;
3. a utilização das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita pela ou por meio da **ADMINISTRADORA HOTELEIRA** que, para tanto, poderá operacionalizá-la pelo sistema de hospedagem diária, longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;
4. em razão da constituição da SCP para promover a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns do **CONDOMÍNIO**, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a fazer parte de tal sociedade, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade objeto do presente Contrato;
5. a **VENDEDORA** entregará todos os bens, equipamentos e itens de acabamento relativos às áreas comuns do **CONDOMÍNIO** constantes do Memorial Descritivo (art. 32, letra g, da Lei 4.591/64), bem como todos os bens, equipamentos e itens de acabamento relativos às áreas comuns de uso exclusivo, constantes do Memorial de Descritivo de Acabamento;
6. o período de administração condominial do **SubCONDOMÍNIO Hotel** e da SCP é de 10 (dez) anos, contados da data de Abertura do Condo-Hotel, sob a administração e operação pela administradora, nos termos constantes do Anexo VI do Acordo Comercial.
7. a remuneração da **ADMINISTRADORA HOTELEIRA** se encontra estabelecida nos contratos acima indicados;
8. o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá depois de verificadas as condições previstas no item 5. **“CLAUSULA QUINTA – DO PERÍODO OPERACIONAL”** do **Acordo Comercial**;
9. em razão das atividades que serão desenvolvidas no **CONDOMÍNIO**, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;
10. em razão das atividades que serão desenvolvidas no **CONDOMÍNIO**, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser interligadas com outras, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;
11. as normas relativas à vistoria e recebimento de chaves estão disciplinadas no item XVII, deste Quadro Resumo.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

AS PARTES DECLARAM QUE EM CASO DE DÚVIDA NA INTERPRETAÇÃO DE QUALQUER CLÁUSULA OU CONDIÇÃO RELATIVA ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS HOTELEIRAS, APLICAR-SE-ÃO AS REGRAS CONSTANTES DESTES ITENS.

- XIX - DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca da situação da Unidade Autônoma, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste instrumento.

- XX - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

A. *Como exceção ao previsto no Capítulo XII das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos que fazem parte integrante deste Quadro Resumo, as obrigações de comprar e de vender aqui convencionados somente serão exigíveis entre as partes, após a efetiva compensação do cheque apresentado à **VENDEDORA** para o pagamento da parcela indicada no item 01 do quadro constante no item X acima (vide campo "Prestação").*

Não sendo implementada a condição estabelecida acima, o presente compromisso restará resiliado, sem prejuízo ao disposto no item 6.3 das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, mediante denúncia contratual unilateral por parte da **VENDEDORA** ao(à,às,s) **ADQUIRENTE(S)**, para todos os fins e efeitos de direito, concordando o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** com a imediata liberação da Unidade Autônoma aqui objetivada, para a venda a terceiros, ficando a devolução do referido cheque sujeita ao disposto no item 12.3 das Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, que fazem parte integrante deste Quadro Resumo.

B. *O presente instrumento é constituído por este Quadro Resumo e pelo instrumento anexo denominado Cláusulas Gerais do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, e o(a,as,s) **ADQUIRENTE(S)** declara(m) ter(em) recebido e lido todos os seus termos, tendo rubricado todas as suas folhas, manifestando expressa anuência quanto ao seu teor.*

São Paulo, ____/____/2016

VENDEDORA

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

ADQUIRENTE(S)

TESTEMUNHAS:

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Esta folha é parte integrante do Instrumento Particular
de Promessa de Compra e Venda, objetivando
unidade autônoma no MH INN JACAREÍ

**CLÁUSULAS GERAIS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E
VENDA E OUTROS PACTOS
EMPREENHIMENTO: MH INN JACAREÍ**

Pelo presente instrumento, as partes têm entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE PROMITENTE **VENDEDORA**, a seguir denominada apenas por **VENDEDORA**, aquela já qualificada no item I do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos; de outro lado, como OUTORGADO(A,AS,S) PROMISSÁRIO(A,AS,S) COMPRADOR(A,AS,ES), a seguir denominado(a,as,s), independentemente da quantidade, apenas por

ADQUIRENTE, aquele(a,as,s) já qualificado(a,as,s) no item II do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos.

Estando certa, ajustada e contratada a promessa de compra e venda, tudo subordinado às cláusulas e condições a seguir transcritas:

CAPÍTULO I – DO IMÓVEL E DO TERRENO

1.1. A **VENDEDORA** titula a propriedade da fração ideal e áreas comuns, bem assim as acessões e benfeitorias a serem construídas, que constituirão a UNIDADE AUTÔNOMA, referida no item VIII do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos, áreas comuns e privativas do **EMPREENHIMENTO** em construção, descrito no item III do Quadro Resumo, doravante denominado simplesmente “**EMPREENHIMENTO**”.

CAPÍTULO II - DA TITULAÇÃO

2.1. A **VENDEDORA** adquiriu o terreno onde será desenvolvido o **EMPREENHIMENTO**, na forma descrita no item IV do Quadro Resumo.

CAPÍTULO III - DA INCORPORAÇÃO E DO FINANCIAMENTO DA OBRA

3.1. Como já acima mencionado, no terreno é promovida pela **VENDEDORA** a incorporação e a construção do **EMPREENHIMENTO**, conforme projeto aprovado pelos órgãos públicos competentes, mencionado no item VI do Quadro Resumo.

3.1.1. A **VENDEDORA**, proprietária exclusiva do terreno, promoveu o registro do Memorial de Incorporação do **EMPREENHIMENTO**, conforme registro mencionado no item VII do Quadro Resumo, com os documentos

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

exigidos pela Lei nº 4.591, de 16/12/64, especificados no Decreto nº 55.815, de 11/03/64 e regulamentação posterior. A descrição do **EMPREENDIMENTO** está contida no referido memorial de incorporação.

3.1.2. A fração ideal da Unidade Autônoma em pauta, assim como a totalidade do terreno titulada pela **VENDEDORA** em toda sua plenitude, é livre e desembaraçada de pessoas e coisas, sem quaisquer outros ônus reais ou pessoais, foro ou pensão, litispendência e quite de impostos e taxas até a presente data.

3.2. O **EMPREENDIMENTO** será constituído por um único prédio, localizado na Av. Getúlio Vargas, nº 455, composto por 166 (cento e sessenta e seis) unidades autônomas hoteleiras, sendo 8 (oito) do tipo 'A', 35 (trinta e cinco) do tipo 'B', e 123 (cento e vinte e três) do tipo 'C'; 7 (sete) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento térreo e 6 (seis) pavimentos superiores (1º ao 6º andares); e mais 01 (um) ático, e será dividido, internamente entre o **CONDOMÍNIO** (composto pelas 166 (cento e sessenta e seis) unidades autônomas hoteleiras localizadas do 2º ao 7º pavimentos do prédio e respectivas áreas comuns), conterà ainda, na parte externa, 72 (setenta e duas) vagas de estacionamento para veículos de passeio de pequeno ou médio porte, descobertas, de uso comum (sem qualquer vinculação às unidades autônomas), designadas como vagas 1 a 72, apresentando as dimensões mínimas unitárias de 2,30m x 5,00m, demarcadas conforme projeto aprovado.

3.2.1. O **CONDOMÍNIO** é composto pelas unidades autônomas abaixo relacionadas:

**DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS
INTEGRANTES DO CONDOMÍNIO**

PAVIMENTOS	UNIDADES AUTÔNOMAS
2º	Unidades Autônomas: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 e 126.
3º	Unidades Autônomas: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227 e 228.
4º	Unidades Autônomas: 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327 e 328.
5º	Unidades Autônomas: 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427 e 428.
6º	Unidades Autônomas: 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527 e 528.
7º	Unidades Autônomas: 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613,

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627 e 628.

3.2.2. As unidades autônomas do **CONDOMÍNIO** serão compostas de: 1 (um) quarto e 1 (um) banheiro, sendo que as de n.º 101, 115, 116, 201, 301, 401, 501 e 601 contarão com banheiros adaptados para portadores de necessidades especiais, e possuirão as seguintes áreas e frações ideais de terreno:

QUADRO DE ÁREAS

UNIDADE AUTÔNOMA	TIPO	ÁREA PRIVATIVA (m²)	ÁREA DE USO COMUM (m²)	ÁREA REAL TOTAL (m²)	COEFICIENTE (%)
101	A	21,030	26,048	47,078	0,6169
102	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
103	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
104	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
105	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
106	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
107	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
108	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
109	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
110	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
111	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
112	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
113	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
114	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
115	A	21,030	26,048	47,078	0,6169
116	A	21,030	26,048	47,078	0,6169
117	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
118	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
119	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
120	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
121	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
122	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
123	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
124	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
125	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
126	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
201	A	21,030	26,048	47,078	0,6169
202	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
203	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
204	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
205	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
206	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
207	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
208	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
209	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
210	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
211	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
212	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
213	B	20,910	25,900	46,810	0,6134

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Esta folha é parte integrante do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, objetivando unidade autônoma no MH INN JACAREÍ

214	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
215	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
216	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
217	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
218	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
219	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
220	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
221	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
222	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
223	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
224	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
225	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
226	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
227	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
228	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
301	A	21,030	26,048	47,078	0,6169
302	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
303	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
304	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
305	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
306	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
307	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
308	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
309	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
310	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
311	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
312	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
313	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
314	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
315	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
316	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
317	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
318	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
319	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
320	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
321	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
322	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
323	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
324	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
325	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
326	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
327	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
328	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
401	A	21,030	26,048	47,078	0,6169
402	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
403	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
404	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
405	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
406	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
407	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
408	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
409	C	20,370	25,231	45,601	0,5977

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Esta folha é parte integrante do Instrumento Particular
de Promessa de Compra e Venda, objetivando
unidade autônoma no MH INN JACAREÍ

410	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
411	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
412	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
413	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
414	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
415	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
416	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
417	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
418	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
419	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
420	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
421	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
422	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
423	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
424	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
425	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
426	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
427	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
428	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
501	A	21,030	26,048	47,078	0,6169
502	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
503	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
504	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
505	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
506	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
507	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
508	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
509	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
510	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
511	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
512	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
513	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
514	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
515	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
516	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
517	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
518	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
519	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
520	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
521	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
522	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
523	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
524	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
525	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
526	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
527	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
528	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
601	A	21,030	26,048	47,078	0,6169
602	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
603	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
604	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
605	C	20,370	25,231	45,601	0,5977

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

Esta folha é parte integrante do Instrumento Particular
de Promessa de Compra e Venda, objetivando
unidade autônoma no MH INN JACAREÍ

606	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
607	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
608	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
609	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
610	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
611	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
612	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
613	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
614	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
615	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
616	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
617	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
618	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
619	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
620	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
621	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
622	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
623	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
624	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
625	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
626	C	20,370	25,231	45,601	0,5977
627	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
628	B	20,910	25,900	46,810	0,6134
TOTAIS	3 tipos	3.408,300	4.221,640	7.629,940	100

3.2.3. Tendo em vista que o **CONDOMÍNIO** terá serviços de hotelaria, desde que integralmente preenchidos os requisitos legais, os condôminos proprietários de unidades autônomas hoteleiras deverão, como condição para aquisição de suas unidades autônomas, se associar ao Sistema Associativo de Locação (doravante denominado simplesmente **POOL**), constituído pelas unidades do **CONDOMÍNIO**, com o objetivo de formar um grupo de participantes desse sistema.

3.2.4. Fica estabelecido que somente poderá ser constituído um único **POOL** no **CONDOMÍNIO**, que abrangerá a totalidade das unidades autônomas hoteleiras, e que deverá ser gerido por empresa especializada contratada para operação e administração de toda a infraestrutura condominial e hoteleira do **CONDOMÍNIO**, contratada pela **VENDEDORA**. Caberá exclusivamente à Operadora organizar e estabelecer todas as regras de funcionamento do **POOL**.

Mediante assinatura deste Contrato e como condição para aquisição da Unidade Autônoma, o **ADQUIRENTE** declara conhecer e concordar expressamente com as condições previstas no presente instrumento, com relação à organização e administração do **CONDOMÍNIO**, bem como com as condições de administração do **CONDOMÍNIO**, especialmente quanto à constituição e funcionamento de um único **POOL** de locação, que obrigatoriamente conterà todas as unidades autônomas hoteleiras.

3.2.5. O **CONDOMÍNIO** conterà, na parte externa, 72 (setenta e duas) vagas de estacionamento para veículos de passeio de pequeno ou médio porte, descobertas, de uso comum (sem qualquer vinculação às unidades autônomas, designadas como vagas 1 a 72, apresentando as dimensões mínimas unitárias de 2,30m x 5,00m, demarcadas conforme

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

projeto aprovado, destinadas exclusivamente ao estacionamento e guarda de veículos, preferencialmente de veículos dos condôminos ou ocupantes do **CONDOMÍNIO**, observadas as regras previstas na futura Convenção de **CONDOMÍNIO** e no contrato de administração firmado entre o **CONDOMÍNIO** e a administradora.

3.3. O ADQUIRENTE declara desde já, que está ciente de que a VENDEDORA:

a) constituiu uma hipoteca sobre a fração ideal de 85,5346% do imóvel onde está sendo construído o Empreendimento, fração esta correspondente a 142 Unidades Autônomas, em garantia de um crédito no valor de R\$13.510.000,00 concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A para a sua Construção.

b) poderá contratar com qualquer outro agente financeiro, financiamento com garantia hipotecária ou fiduciária e cessão dos créditos decorrentes dos contratos de comercialização das unidades, objetivando a produção e/ou comercialização do **EMPREENDIMENTO**, no qual se estabelece as obrigações da proprietária, ora **VENDEDORA**, quanto a valores, prazos, reajuste monetário, remuneração e demais aspectos próprios ao princípio da autonomia contratual, com base nos critérios estipulados pelo agente financiador.

3.4. Assinado o referido contrato, a totalidade do terreno vinculada ao **EMPREENDIMENTO** e suas acessões serão hipotecadas, figurando como credor hipotecário o agente financiador, com o que o **ADQUIRENTE** concorda em caráter irrevogável e irretirável, ficando a **VENDEDORA**, proprietária, desde já, constituída procuradora do **ADQUIRENTE** na forma da cláusula 11.14., abaixo, inclusive, se necessário, para atender exigência do agente financiador e/ou do Registro de Imóveis, com poderes para assinar instrumento de aditamento do presente.

3.4.1. A **VENDEDORA** é responsável em obter junto ao credor hipotecário, o respectivo ofício de cancelamento da cogitada hipoteca, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após o pagamento integral do saldo devedor pelo **ADQUIRENTE** ou após a averbação do auto de conclusão do **CONDOMÍNIO** (“Habite-se”) na matrícula do imóvel no registro imobiliário competente, o que ocorrer por último, porém desde que tenha sido solicitado à **VENDEDORA**, por escrito, pelo **ADQUIRENTE**.

DA SECURITIZAÇÃO

3.5. Caso a **VENDEDORA** opte por ceder e securitizar os créditos decorrentes deste instrumento, na conformidade das regras do SFI, fica o **ADQUIRENTE** ciente que a **VENDEDORA** poderá optar por contratar a alienação fiduciária da fração ideal, que corresponderá à unidade autônoma, descrita no item VIII do Quadro Resumo, em garantia do cumprimento das obrigações ora assumidas pelo **ADQUIRENTE**, abrangendo o saldo devedor do preço de aquisição apurado, convocando o **ADQUIRENTE** para celebrar instrumento de venda e compra com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514/97, a qual será efetivada mediante registro no Ofício de Registro de Imóveis competente.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

3.5.1. No referido instrumento haverá a transferência da propriedade da Unidade Autônoma, objeto do presente compromisso de venda e compra, ao **ADQUIRENTE**, e este, no mesmo ato transferirá à **VENDEDORA**, ou a quem esta indicar, a propriedade fiduciária da unidade autônoma, em garantia do cumprimento de suas obrigações, especialmente no que se refere ao pagamento das parcelas do preço.

3.5.2. Para celebração do instrumento acima mencionado, é necessário que o **ADQUIRENTE** tenha contratado seguros contra “danos físicos ao imóvel” e “morte e invalidez permanente” (tipo: “prestamista”), visando assegurar o pagamento do saldo devedor, o qual vigorará até o final do pagamento do saldo devedor.

3.5.3. Caso o **ADQUIRENTE** não apresente, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do instrumento mencionado na cláusula 3.5 acima, a respectiva apólice de seguros, tendo a **VENDEDORA** como exclusiva beneficiária, o **ADQUIRENTE** autoriza a **VENDEDORA** a contratar com seguradora de sua livre escolha, seguro de vida em grupo, desde que, na data da inclusão, a idade do **ADQUIRENTE** somada ao prazo de financiamento não totalize período de tempo superior a 74 anos, 11 meses e 29 dias, ficando a responsabilidade pelo pagamento do respectivo prêmio a cargo do **ADQUIRENTE**, que reembolsará o valor despendido pela **VENDEDORA**, reajustado e eventualmente acrescidos dos encargos moratórios avençados neste instrumento. Será facultado à **VENDEDORA** endossar e transferir a apólice de seguro ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos e obrigações, caso venha a negociar e ceder os créditos imobiliários. Em caso de sinistro, a **VENDEDORA** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinada à amortização ou liquidação total do saldo devedor, devidamente reajustado, observada a proporção referida no cartão proposta, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do saldo devedor entre o **ADQUIRENTE** e/ou seus sucessores.

3.5.4. O **ADQUIRENTE** tem pleno conhecimento e aceita que a sua inclusão, bem como a sua renovação, no seguro de vida em grupo, estará sujeita à análise, aprovação e aceitação pela instituição seguradora. Caso, por qualquer motivo, seja negada a sua inclusão, bem como a renovação no seguro de vida em grupo, o **ADQUIRENTE** tem pleno conhecimento que a **VENDEDORA** não possui qualquer responsabilidade, aceitação ou obrigação para com a quitação do saldo devedor existente no momento da ocorrência do sinistro, ficando o **ADQUIRENTE** e/ou seus sucessores obrigados solidariamente pela sua quitação.

3.5.5. O reembolso do valor do prêmio do seguro contratado, obedece às seguintes condições: a) é devido mensalmente; b) para a cobertura de riscos de natureza pessoal o prêmio mensal é calculado aplicando-se a taxa indicada na apólice à importância segurada, que é o saldo devedor do financiamento reajustado monetariamente pelo mesmo índice e na mesma periodicidade em que é reajustado monetariamente o saldo devedor do financiamento; c) o seguro de morte e invalidez será renovado em companhia de exclusiva escolha da **VENDEDORA**, mantida a responsabilidade exclusiva de pagamento dos prêmios pelo(s) **ADQUIRENTE**, sendo aplicadas as taxas praticadas à época da renovação da apólice.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

3.5.6. A indenização do seguro que vier a ser devida, na hipótese de morte ou invalidez permanente, será apurada proporcionalmente à participação referida no futuro instrumento de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, bem como aquela declarada no cartão proposta, a ser preenchido pelo **ADQUIRENTE**.

3.5.7. O **ADQUIRENTE** declara estar ciente: a) que o sinistro deverá ser imediatamente comunicado, por escrito, à **VENDEDORA**, sendo que, em caso de morte, seus sucessores deverão comunicar o evento imediatamente à **VENDEDORA**; b) que não contará com as coberturas do seguro por morte e invalidez permanente, quando tais sinistros resultarem de causa comprovadamente ocorrida em data anterior à assinatura do presente instrumento.

3.5.8. O **ADQUIRENTE** declara estar ciente que correrão por sua conta exclusiva o pagamento das despesas da escritura acima referida, bem como de suas garantias, impostos de transmissão "inter vivos", seguros, impostos sobre operações financeiras e outras que venham a se tornar exigíveis, inclusive taxas cobradas pelo Agente Financeiro que adquirir os créditos, tais como taxa de inscrição e expediente, taxa de abertura e administração de crédito, taxa de deságio, seguros e outros.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

3.6. O **ADQUIRENTE** declara ter pleno conhecimento e concorda desde já de forma irrevogável e irretroatável que a incorporação imobiliária acima referida está submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, mantem-se apartados do patrimônio da **VENDEDORA** e constituirão o Patrimônio de Afetação, nos termos do disposto no Art. 31-A a Art. 31-F da Lei nº 4.591, de 16-12-1964, modificada pela Lei nº 10.931, de 02-08-2004.

3.6.1. Assim sendo, será constituída uma Comissão de Representantes, escolhidos dentre os **ADQUIRENTEs** das unidades autônomas do **EMPREENDIMENTO**, que terá os poderes de a) fiscalizar o andamento da obra, a obediência ao projeto e às especificações constantes do Memorial de Incorporação Imobiliária, e, bem assim, a fiscalizar o cálculo de reajustamento das prestações, na conformidade do índice estabelecido neste instrumento; b) nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação; c) solicitar à **VENDEDORA** a entrega, a cada 3 (três) meses, de demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado, firmado por profissional habilitado, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes; d) solicitar balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação; e) fiscalizar o cumprimento, pela **VENDEDORA**, de todas as demais exigências legais relacionadas no Art. 31-D da Lei nº 4.591/64; f) exercer as demais atribuições legais estipuladas no Art. 31-F, em caso de decretação da falência da **VENDEDORA**.

3.6.2. Considerar-se-ão cumpridas pela **VENDEDORA** as obrigações de apresentar demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado e de balancetes trimestrais, assim como toda e qualquer outra informação devida pela **VENDEDORA** ao Conselho de Representantes, logo que implementado pela **VENDEDORA**, com a

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

disponibilização de todas as informações devidas, comunicando-se aos membros da Comissão este fato, mediante carta com aviso de recebimento.

3.6.3. Será eleita em Assembleia Geral, nos termos do Art. 50 da Lei nº 4.591, de 16-12-64, modificada pela Lei nº 10.931, de 02-08-2004, a Comissão de Representantes dos **ADQUIRENTEs** de unidades do **EMPREENDIMENTO**, composta de 3 (três) membros efetivos e de 3 (três) suplentes, que substituirão os membros efetivos no caso de vacância, renúncia, impedimento, mora ou inadimplência no cumprimento das obrigações estipuladas neste instrumento e venda da unidade titulada pelo membro da Comissão.

3.6.4. A **VENDEDORA** convocará a Assembleia de constituição da Comissão de Representantes, na forma da lei, mediante carta com aviso de recebimento, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para a primeira convocação e mais 3 (três) dias para a segunda, podendo ambas as convocações serem feitas no mesmo aviso, carta esta a ser enviada para todos os **ADQUIRENTEs**, designando dia, hora e local da reunião, instalando-se a Assembleia com a presença de, no mínimo, 3 (três) **ADQUIRENTEs**, cabendo aos participantes da Assembleia iniciar os trabalhos com a eleição do Presidente da Mesa e do respectivo Secretário.

3.6.5. A eleição de cada um dos membros da Comissão de Representantes dar-se-á por maioria simples dos votos dos presentes, cabendo a cada unidade adquirida um voto.

3.6.6. Ressalvada a hipótese de vacância, renúncia, impedimento, mora ou inadimplência no cumprimento das obrigações estipuladas neste instrumento, venda da unidade titulada pelo membro da Comissão e de destituição pela Assembleia Geral, os membros eleitos da Comissão de Representantes preservarão os seus mandatos até o término da construção, com a averbação do Habite-se do **EMPREENDIMENTO**, quando se extinguirá, automaticamente, a Comissão de Representantes.

3.6.7. Caso algum membro da Comissão de Representantes venha a ceder os seus direitos a terceiro, este substituirá o cedente, sub-rogando-se na qualidade de membro da Comissão, salvo recusa do cessionário.

3.6.8. Uma vez eleita a Comissão de Representantes, o Secretário lavrará a competente Ata, que será por ele assinada e posteriormente registrada no Cartório do Registro de Títulos e Documentos, enviando-se cópia da mesma, mediante carta com aviso de recebimento, a todos os **ADQUIRENTEs** do **EMPREENDIMENTO**.

CAPÍTULO IV – DA PROMESSA, PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. A **VENDEDORA** promete vender ao **ADQUIRENTE** a fração ideal bem assim as acessões e benfeitorias a serem construídas e que serão a ela vinculadas, que constituirão a Unidade Autônoma indicada no item VIII do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, pelo preço certo e ajustado no item IX do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, valor este

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

sujeito ao reajuste monetário conforme adiante pactuado e, após a expedição do Habite-se, as parcelas vincendas do saldo remanescente do preço de aquisição da Unidade Autônoma, estarão ainda sujeitas à incidência de juros de 12% ao ano pelo sistema Tabela Price, adiante pactuados, inclusive na hipótese de adiantamento, nos termos do disposto no item 7.3.1.1., abaixo, preço esse que é dividido (fração ideal de terreno e acessões-benfeitorias), face ao que determina o artigo 41 da Lei 4.591/64, conforme mencionado no item IX do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos.

4.2. O preço da Unidade Autônoma, acima referido foi originariamente estabelecido para pagamento à vista, no dia da assinatura deste instrumento, mas ante o interesse do **ADQUIRENTE** de pagá-lo a prazo, e observado o disposto no caput, a **VENDEDORA** concorda com esta modalidade de pagamento, desde que seja mantido, até o pagamento integral do preço, o poder de compra, nesta data, do preço global acima estipulado. Concorda, assim, o **ADQUIRENTE** ser imprescindível, erigindo-se em condição da modalidade de pagamento a prazo do preço, o seu reajuste monetário e a das parcelas em que ele se divide, a contar da presente data.

4.2.1. Tão essencial é a plena observância das regras de reajuste monetário, tal como pactuada, que a sua quebra importará, automaticamente e de pleno direito, na imediata novação da modalidade de pagamento do preço a prazo, substituindo-se pela de pagamento à vista do saldo devedor.

4.2.2. A quebra acima referida será havida como caracterizada na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses: a) proibição ou restrição de uso dos índices de reajuste monetário eleitos neste instrumento; b) congelamento ou tabelamento de preços e/ou de obrigações pecuniárias assumidas em contratos de venda de bens imóveis; c) proibição ou restrição do reajuste monetário dos valores das obrigações de pagamento ajustadas em contratos imobiliários; d) outras ocorrências, ainda que temporárias, que desestabilizem as regras de reajuste monetário plena previstas neste instrumento.

Operada, de pleno direito, a novação da modalidade de pagamento, a **VENDEDORA** notificará o **ADQUIRENTE** judicial ou extrajudicialmente, para que compareça no local que for indicado, no prazo de 05 (cinco) dias, para pagamento à vista do saldo devedor apurado, ou, então, caso assim venham a acordar os contratantes, para que fique ajustada nova forma de pagamento daquele saldo, com eleição de índice e critério de sua aplicação, objetivando-se a preservação do atual poder de compra das parcelas, na conformidade do assentado.

4.2.3. O não atendimento do **ADQUIRENTE** à notificação, ou o não pagamento do saldo do preço no prazo assinado, sujeitará o **ADQUIRENTE** às penalidades previstas na cláusula sexta adiante, além do reajuste monetário do saldo, de acordo com a inflação ocorrida a partir do evento que determinar a substituição da forma de pagamento a prazo.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

4.2.4. Cumprida que seja a condição estipulada na cláusula 4.2., o preço pactuado será pago pelo **ADQUIRENTE** à **VENDEDORA** em parcelas, cujos valores e vencimentos são aqueles indicados no item X do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos.

4.3. As parcelas indicadas nos 02 (dois) últimos itens do quadro de pagamento constante no item XI do Quadro Resumo poderão ser pagas, à escolha do **ADQUIRENTE**:

a) À vista com recursos do **ADQUIRENTE**; ou,

b) Por meio de financiamento imobiliário, através da celebração com a **VENDEDORA**, de Instrumento de Venda e Compra com Financiamento Imobiliário garantido por Alienação Fiduciária, incluindo-se no financiamento, além das mencionadas parcelas, outros eventuais créditos integrantes do saldo devedor, porventura existentes.

4.4.1. Faz-se mister em condição do exercício pelo **ADQUIRENTE** da opção de pagar as parcelas referidas nos 02 (dois) últimos itens do quadro de pagamento constante no item X do Quadro Resumo, através da modalidade de financiamento imobiliário previsto no item XI do Quadro Resumo, a manifestação por escrito através de carta protocolada à **VENDEDORA**, impreterivelmente, entre o 120º e o 90º dia anteriores ao vencimento da parcela que vencer primeiro, e, bem assim, a celebração pelo **ADQUIRENTE** do referido Instrumento de Venda e Compra com Financiamento Imobiliário garantido por Alienação Fiduciária.

4.4.1. Caso o **ADQUIRENTE** opte pelo financiamento imobiliário concedido pela **VENDEDORA** nos termos aqui previstos, o **ADQUIRENTE** pagará as parcelas indicadas nos dois últimos itens do quadro de pagamento constante no item X do Quadro Resumo, na forma prevista no item XI do Quadro Resumo.

4.5. As parcelas do Preço serão pagas, por meio de boletos de cobrança bancária e caso estes não cheguem ao destinatário até a véspera do vencimento, o pagamento será realizado no escritório da **VENDEDORA** ou de outra forma a ser por ela, expressamente determinada, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a **VENDEDORA** autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do **ADQUIRENTE**.

4.5.1. Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o **ADQUIRENTE** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente instrumento, nem justifica o atraso em seu pagamento.

4.5.1.1. O **ADQUIRENTE** que tenha se cadastrado como sacado eletrônico em banco de seu relacionamento, autorizando o Débito Direto Autorizado (“DDA”), deverá solicitar à respectiva instituição financeira a emissão do boleto bancário para pagamento das parcelas do preço.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

4.5.2. O **ADQUIRENTE** deverá comprovar à **VENDEDORA**, no prazo de 05 (cinco) dias a contar do aviso que lhe for dirigido neste sentido, a correta efetivação de qualquer pagamento.

4.5.3. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo **ADQUIRENTE** e a sistemática de cálculos estabelecida no presente instrumento deverá ser imediatamente paga pelo **ADQUIRENTE** no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados do aviso que a **VENDEDORA** lhe dirigir neste sentido.

4.5.4. Sempre que qualquer pagamento relacionado com este instrumento for efetuado pelo **ADQUIRENTE** por meio de cheque, a dívida só será considerada quitada após a compensação bancária; se houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo **ADQUIRENTE**, considerando como atraso o período compreendido entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o **ADQUIRENTE** às penalidades e ao reajuste monetário previstas neste instrumento.

4.5.5. O pagamento de uma parcela, ainda que sem ressalva, não presume a quitação das anteriores, bem como a quitação do principal, ainda que sem ressalvas, não presume a quitação dos juros e de reajustes monetários, se for o caso. Assim, compete ao **ADQUIRENTE** o dever de comprovar o pagamento de qualquer parcela quando exigido.

4.6. Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos (na mesma data) de parcelas e/ou outros pagamentos, fica o **ADQUIRENTE** obrigado ao pagamento conjunto dos mesmos, ficando assegurado à **VENDEDORA**, o direito de recusar o recebimento de qualquer um deles sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra.

4.7. Correrão, ainda, por conta do **ADQUIRENTE**, independentemente do efetivo recebimento da unidade autônoma adquirida, todas as despesas de **CONDOMÍNIO** que forem estipuladas pela Assembleia a partir de sua instalação, mesmo que ainda não tenha recebido as chaves do imóvel e ainda como promitente comprador(a), bem como a quota parte de IPTU e, se for o caso, FORO, incidente sobre a fração do terreno ou sobre a unidade autônoma a partir da expedição do Habite-se.

4.7.1. O **ADQUIRENTE** declara ter conhecimento e aceitar que terá o dever de promover o pagamento das verbas pré-operacionais e de capital de giro antes da instalação do **CONDOMÍNIO** de uso, nos termos previstos na cláusula 11.12 e seguintes deste Contrato.

DA AMORTIZAÇÃO

4.8. Considerando que o crédito decorrente deste instrumento poderá ser cedido e securitizado, na conformidade das regras do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, à **VENDEDORA** interessa especialmente receber seu crédito na forma e no tempo ajustados, ficando ajustado, como condição deste instrumento, que qualquer amortização feita somente poderá se realizar desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: a) o valor deverá corresponder, no mínimo, a 10% (dez por cento) do saldo devedor no dia da amortização; b) a amortização seja precedida de uma

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

comunicação por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, com indicação da quantia ofertada; c) o abatimento do montante oferecido será precedido do reajuste do saldo devedor e cálculo de juros, pela forma antes indicada, procedendo-se, após o abatimento, à eliminação do efeito do reajuste sobre o saldo remanescente, mediante a divisão deste saldo pelo mesmo índice de reajuste aplicado; d) a amortização, se parcial, deverá compreender parcela(s) inteiras, salvo acordo entre os contratantes.

4.8.1. A amortização somente poderá ser realizada se o **ADQUIRENTE** estiver em dia com as obrigações assumidas na presente.

DO PAGAMENTO ANTECIPADO

4.9. O pagamento antecipado de toda a parte financiada do preço somente poderá se concretizar desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: a) seja precedida de comunicação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; b) seja o saldo devedor do financiamento reajustado, no período compreendido entre a data da apuração da dívida ou do último reajuste, se já ocorrido, e a data da liquidação, pelo critério pro rata dies do índice utilizado para o reajuste do saldo devedor. Eventuais juros serão cobrados sobre o valor previamente reajustado.

4.10. Formalizada comunicação, acima referida, o **ADQUIRENTE** terá o direito de se retratar, comunicando por escrito e de modo inequívoco à **VENDEDORA** sua intenção de não mais efetuar a antecipação de pagamento, dentro de 15 (quinze) dias, contados da comunicação.

4.11. O **ADQUIRENTE** não poderá pagar qualquer parcela do saldo do financiamento, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na antecipação ou amortização da primeira parcela vencida e não paga, acrescida dos encargos moratórios avençados neste instrumento.

4.12. O recibo de pagamento da última parcela vencida não presume quitação da anterior, que deverá sempre ser comprovada quando exigido.

4.13. O pagamento antecipado somente poderá ser realizado se o **ADQUIRENTE** estiver em dia com as obrigações assumidas na presente.

4.14. Fica expressamente pactuado que, na hipótese de pagamento do saldo do preço seja na forma pactuada, seja na forma antecipada, a escritura de compra e venda somente será outorgada na forma da cláusula 10.1., abaixo.

CAPÍTULO V – DO REAJUSTE MONETÁRIO

5.1. Exceto para a(s) parcela(s) fixa(s) indicada(s) no item X do Quadro Resumo, cada uma das parcelas vincendas do saldo devedor terá o seu poder de compra reajustado monetariamente, a partir do 1º dia do mês corrente da assinatura

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

deste instrumento, mensalmente pelo INCC/DI (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - "Disponibilidade Interna"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

5.1.1. O valor de cada parcela será calculado pela variação ocorrida entre o índice de 02 (dois) meses anteriores à assinatura deste instrumento e o índice dos 02 (dois) meses que antecedem a data do efetivo pagamento.

5.1.2. Após a expedição do auto de conclusão de obra ("Habite-se"), todas as parcelas remanescentes do saldo devedor relativamente à Unidade Autônoma, com os valores até então reajustadas pelo INCC/DI passarão a ser reajustadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como base o mês imediatamente anterior ao de expedição do habite-se pelo órgão competente, observando-se o disposto no subitem (iii) do item X – FORMA DE PAGAMENTO do Quadro Resumo.

5.2. Caso as autoridades competentes venham a reduzir a periodicidade da aplicação do reajuste, esta se dará no menor prazo que for permitido, ficando certo que se prazo algum for estabelecido o reajuste se dará mensalmente, na conformidade do ajustado neste instrumento.

5.3. Na hipótese de ocorrência, de forma temporária ou definitiva, de vedação, extinção e/ou suspensão do índice que reajusta monetariamente as obrigações pecuniárias, será adotado como índice substitutivo, na seguinte ordem: (i) na substituição do INCC será utilizado: a) o Índice da Construção Civil desta Unidade Federativa (ICC); e b) o índice setorial do custo da construção para este município (Custo Unitário Básico-CUB-h12-3q-a), publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil ("Sinduscon"); e na (ii) substituição do IGP-M será utilizado: a) o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; e b) o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

5.4. Na hipótese de não ter sido divulgado o índice previsto na cláusula 5.1. até a data dos reajustes monetários referidos neste instrumento, adotar-se-á índice estimativo, apurando-se, após a publicação do índice oficial, o valor efetivo devido pelo **ADQUIRENTE**, procedendo-se à cobrança, devolução ou futura compensação da diferença existente, sempre reajustada monetariamente, na forma estabelecida neste instrumento.

CAPÍTULO VI – DO INADIMPLEMENTO

6.1. A impontualidade do **ADQUIRENTE**, no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste instrumento, ou de quaisquer encargos, tributos, tarifas, contribuições, seguros ou reembolso etc., se houver, importará, na inclusão do nome do **ADQUIRENTE** nos órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não limitado, SERASA, SCPC, além da imediata incidência de uma multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ou percentual maior que vier a ser permitido por lei, de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, ambos incidentes sobre o valor reajustado monetariamente, na forma prevista neste instrumento, das parcelas, encargos, tributos, tarifas, contribuições, seguros ou reembolsos etc., supracitados.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

6.1.1. Caso o pagamento com atraso se dê entre o dia 1º do mês e o dia de vencimento das parcelas, o reajuste será calculado considerando como termo inicial a última revisão ocorrida. Se o pagamento com atraso for efetuado entre o dia imediatamente posterior ao vencimento das parcelas e o último dia do mês do efetivo pagamento, além do reajuste previsto na cláusula 6.1., acima, incidirá ainda o reajuste monetário pro rata dies, à razão de 1/30 (um/trinta avos) por dia, com base no índice contratual competente do mês imediatamente anterior, entre os dias de vencimento da parcela e o do efetivo pagamento, tendo em vista a preservação do poder de compra das prestações avençadas neste instrumento e evitando o enriquecimento sem causa do inadimplente em face de seu credor.

6.2. A tolerância da **VENDEDORA** no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste compromisso, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações que a mora ou o inadimplemento do **ADQUIRENTE** acarretaria, não poderão jamais ser invocados como precedente ou novação, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade, podendo, assim, a **VENDEDORA**, a qualquer tempo, impor as sanções ou ajuizar a ação, ou interpelação, que lhe competir.

6.3. Deixando o **ADQUIRENTE** de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste instrumento, promoverá a **VENDEDORA** a sua prévia interpelação, na forma prevista no Decreto-Lei nº 745, de 07 de agosto de 1969, para que o **ADQUIRENTE** venha purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas, encargos, tributos, tarifas, contribuições ou reembolso de seguros etc., vencidas, acrescidas de juros, multa e custas, tudo reajustado monetariamente, na forma prevista neste instrumento, ficando bem claro que o não atendimento do **ADQUIRENTE** à medida premonitória determinará, de pleno direito e a juízo exclusivo da **VENDEDORA**: a) a rescisão imediata do presente instrumento, revertendo à **VENDEDORA** a posse do imóvel, com todas as suas acessões e benfeitorias úteis e necessárias, bem como as voluptuárias que não possam ser retiradas do local sem danificar ou descaracterizar o imóvel, sem que possa o **ADQUIRENTE** invocar o direito de indenização ou retenção, a qualquer título ou pretexto; b) o imediato vencimento de toda a dívida, caso em que o **ADQUIRENTE** pagará o débito, reajustado monetariamente, na forma prevista neste instrumento, acrescido dos encargos estipulados nesta cláusula, sujeitando-se a execução judicial; c) a promoção do leilão dos direitos decorrentes deste instrumento, o qual será realizado dentro do prazo anunciado em jornal de grande circulação desta Capital, por 02 (duas) vezes e com antecedência mínima de 10 (dez) dias para a primeira praça e 05 (cinco) dias para a segunda, se necessário, tudo conforme dispõem os incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864 de 1965 e os parágrafos 1º ao 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591 de 16.12.64, que as partes consideram para todos os efeitos deste instrumento como se aqui estivessem integralmente transcritos e dos quais o **ADQUIRENTE** declara ter sido cientificado e ter conhecimento, ficando reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência de acordo com o parágrafo 3º, do artigo 63, da Lei nº 4.591/64. No caso de aplicação do disposto na alínea "c" acima, a **VENDEDORA** poderá, nos termos dos incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei nº 4.864/65, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste instrumento, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos parágrafos 1º a 7º, do artigo 63, da Lei nº 4.591/64.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

6.4. Exclusivamente nas hipóteses de inadimplemento do **ADQUIRENTE**, se a **VENDEDORA** optar pela rescisão do instrumento, conforme previsto na alínea (a), da cláusula 6.3. acima, o **ADQUIRENTE** receberá em devolução parte do preço de aquisição do imóvel pactuado neste instrumento, até então pago à **VENDEDORA**, bem como os juros pagos, reajustado monetariamente na forma prevista neste instrumento, obedecida a seguinte proporcionalidade: a) havendo o **ADQUIRENTE** pago até 10% do total do preço de venda receberá, em devolução, 30% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; b) havendo o **ADQUIRENTE** pago de 10,01% a 30% do total do preço de venda receberá, em devolução, 40% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; c) havendo o **ADQUIRENTE** pago de 30,01% a 50% do total do preço de venda receberá, em devolução, 45% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; d) havendo o **ADQUIRENTE** pago mais de 50,01% do total do preço de venda receberá, em devolução, 50% do total pago a título de principal, excluídos os juros, bem com excluído o valor de eventual multa.

6.5. A parte restante das quantias pagas pelo **ADQUIRENTE** será perdida em favor da **VENDEDORA**, a título de pena compensatória, ficando vedada a redução da pena ora pactuada.

O preço de venda será reajustado monetariamente, com base nos mesmos índices indicados nesta, efetuando-se a restituição do saldo em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo mesmo índice de correção adotado neste instrumento, com a primeira parcela com vencimento 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão.

6.6. Fica assegurada à **VENDEDORA** a prerrogativa de, alternativamente, cobrar a multa compensatória prevista acima ou as efetivas perdas e danos gerados pela rescisão deste instrumento.

6.7. Admitindo o **ADQUIRENTE** que a rescisão deste instrumento operar-se-á, automaticamente, quando do término do prazo da medida premonitória imposta pelo Decreto-Lei nº 745, de 07.08.69, pelo fato de ser meramente declaratória a natureza da decisão judicial que vier a reconhecer a rescisão deste instrumento, a retenção pelo **ADQUIRENTE** do imóvel, no período entre a data do término do prazo da notificação e a data da efetiva reintegração da **VENDEDORA** na posse do imóvel, sujeitá-lo-á ao pagamento, a título de indenização pela ocupação indevida, do equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês do preço do imóvel, reajustado monetariamente, ficando, desde já autorizada a **VENDEDORA**, se for o caso, a deduzir a quantia que for apurada do montante devido ao **ADQUIRENTE** em decorrência do pactuado em 6.4.

6.8. Sem prejuízo das outras hipóteses de vencimento antecipado previstas neste instrumento, toda a dívida vencer-se-á de pleno direito, podendo a ora **VENDEDORA** exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (a) se o **ADQUIRENTE** ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações sobre o bem objeto do presente instrumento, sem prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**; (b) se o **ADQUIRENTE**, também sem consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA**, constituir sobre o imóvel qualquer ônus real; (c) se contra o **ADQUIRENTE** for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste instrumento, no todo ou em parte, ou que lhe

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas; (d) se o **ADQUIRENTE** incidir em insolvência, ou recuperação judicial ou extrajudicial, ou falência; (e) se o **ADQUIRENTE** ficar inadimplente com relação a qualquer cláusula ou condição ora estabelecida; (f) se o **ADQUIRENTE** fizer composição moratória com seu(s) credor(es), oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste instrumento.

6.9. Na hipótese de rescisão imotivada, requerida a qualquer tempo pelo **ADQUIRENTE**, não obstante o seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o **ADQUIRENTE** receberá em devolução parte do preço de aquisição do imóvel pactuado neste instrumento, até então pago à **VENDEDORA**, bem como os juros pagos, reajustado monetariamente na forma prevista neste instrumento, obedecida a seguinte proporcionalidade: a) havendo o **ADQUIRENTE** pago até 10% do total do preço de venda receberá, em devolução, 30% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; b) havendo o **ADQUIRENTE** pago de 10,01% a 30% do total do preço de venda receberá, em devolução, 40% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; c) havendo o **ADQUIRENTE** pago de 30,01% a 50% do total do preço de venda receberá, em devolução, 45% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem com excluído o valor de eventual multa; d) havendo o **ADQUIRENTE** pago mais de 50,01% do total do preço de venda receberá, em devolução, 50% do total pago a título de principal, excluídos os juros, bem com excluído o valor de eventual multa.

6.9.1. As retenções procedidas pela **VENDEDORA**, nos termos da Cláusula 6.8, itens a, b, c e d do presente instrumento, dar-se-ão a título de MULTA RESCISÓRIA, bem como visando o ressarcimento das despesas decorrentes da contratação e distrato, incluindo recolhimento de tributos, corretagem e outros custos administrativos.

6.9.2. O preço de venda será reajustado monetariamente, com base nos mesmos índices indicados nesta, efetuando-se a restituição do saldo em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo mesmo índice de correção adotado neste instrumento, com a primeira parcela com vencimento 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão.

6.9.3. Fica assegurada à **VENDEDORA** a prerrogativa de, alternativamente, cobrar a multa compensatória prevista acima ou as efetivas perdas e danos gerados pela rescisão deste instrumento.

CAPÍTULO VII – DA EXECUÇÃO DA OBRA

7.1. As acessões levantadas no aludido terreno acederão a este, automaticamente, na medida em que forem sendo construídas e as frações do terreno constituirão com as correspondentes acessões as unidades autônomas do edifício.

7.1.1. A empresa a ser contratada pela **VENDEDORA** construirá o **EMPREENHIMENTO** ou poderá ser substituída por outra construtora de igual porte, para a execução das obras do **EMPREENHIMENTO**, em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado, memorial descritivo de acabamento, e o Memorial de Incorporação referido neste instrumento, salvo as modificações que venham a ser introduzidas nas partes comuns em

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

virtude de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela Municipalidade, Corpo de Bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, ou pela própria execução das obras e/ou para melhor aproveitamento de áreas, as quais não darão às partes o direito de pleitear qualquer compensação.

7.1.1.1. Quanto ao Memorial Descritivo, poderá a **VENDEDORA** substituir quaisquer materiais ou peças ali especificados, desde que por outros de custos equivalentes e/ou durabilidade similar.

Fica facultado à **VENDEDORA** realizar modificações de qualquer unidade, ou das áreas comuns, para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública.

7.1.1.2. Além do disposto no item anterior, não será considerada infração ao projeto de construção e ao Memorial arquivado no Cartório do Registro de Imóveis competente, não dando, pois, às partes o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedentes a 5% (cinco por cento), nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas do imóvel, ou das partes de uso comum, ficando perfeitamente esclarecido que, para o cálculo de eventual diferença, nas áreas e/ou medidas, tomar-se-á como ponto de referência o eixo das paredes.

7.1.3. O **ADQUIRENTE** declara que examinou o Memorial de Incorporação antes referido, contendo as plantas, e o memorial descritivo de acabamento das partes comuns e das unidades autônomas, e que, neste ato, recebeu cópia da planta da unidade objeto do presente instrumento e do aludido memorial descritivo.

7.1.3.1. As partes concordam que a unidade objeto do presente instrumento será entregue conforme "Planta Tipo" e memorial descritivo padrão ora rubricados pelo **ADQUIRENTE**.

7.1.3.2. O **ADQUIRENTE** não poderá promover em sua unidade ora compromissada qualquer alteração, tendo em vista que a mesma e as demais unidades que integram o **CONDOMÍNIO** deverão seguir os padrões e orientações determinados pela operadora hoteleira.

7.1.4. O **ADQUIRENTE** se compromete a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, a execução de qualquer serviço no local (mesmo que seja, por exemplo, apenas a de armários ou repintura), considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida inicialmente pela **VENDEDORA** e, posteriormente, pela operadora hoteleira contratada para fazer a administração e/ou exploração de todas as unidades autônomas hoteleiras do **CONDOMÍNIO**.

7.1.5. É vedado ao **ADQUIRENTE**: a) a interferência direta na obra, quer em entendimentos com o mestre de obras ou encarregado, quer com operários em serviço na construção; ou b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do engenheiro dela encarregado, devendo toda e qualquer solicitação, reclamação ou sugestão do

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

ADQUIRENTE ser apresentada por escrito ao engenheiro encarregado pela obra, através de correspondência endereçada à sede da **VENDEDORA**.

7.1.6. A construção da Unidade Autônoma objeto deste instrumento e partes comuns, na proporção das respectivas frações ideais, será custeada pela **VENDEDORA**, limitando-se a construção ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas referidas, sendo de responsabilidade do **ADQUIRENTE**, o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente do aludido memorial descritivo.

7.1.7. As unidades autônomas hoteleiras serão entregues montadas, equipadas e decoradas, observando-se, entretanto, os estritos termos constantes do Memorial de Decoração.

7.1.8. Face à limitação da construção ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas referidas, ante a necessidade da execução, por parte dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas de luz, força, vault (câmara), gás, telefone, estação de tratamento de esgoto (ETE) e outros serviços por estas executados ou mandados executar, ajustam os contratantes que caberá a **VENDEDORA** as despesas com o que ficou discriminado neste item e, também, os emolumentos e taxas cobradas e honorários de despachantes relativos a estes serviços.

7.1.9. Face, ainda, ao disposto na cláusula 7.1.6., supra, o custeio das despesas especificadas no item anterior, será suportado pela **VENDEDORA**.

7.2. A **VENDEDORA**, neste ato, dá ciência ao **ADQUIRENTE**: (a) que poderá promover junto às repartições públicas competentes, alterações e acréscimos no projeto aprovado; e (b) que poderá, em conformidade com as normas ou regulamentos ou exigências das empresas concessionárias de serviços públicos, se necessário, transferir e/ou ceder as redes internas e/ou áreas para localização e ou instalação de equipamentos, que passarão a ser de uso exclusivo da respectiva concessionária.

- 7.3. -DO PRAZO E PROCEDIMENTOS DE ENTREGA

7.3.1. A Unidade Autônoma, mencionada no item VIII do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, será entregue pela **VENDEDORA** ao **ADQUIRENTE** até 90 (noventa) dias após a averbação do Habite-se, totalmente concluído e executado na forma das plantas e especificações integrantes do Memorial Descritivo, desde que o **ADQUIRENTE** tenha cumprido e observado o disposto nas cláusulas 7.3.5.e 9.1., abaixo.

7.3.1.1. A despeito da expedição do Habite-se que está previsto conforme mencionado no item XVI do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e outros pactos, a obra poderá sofrer adiantamento ou atraso de até 180 (cento e oitenta) dias sem qualquer penalidade para a **VENDEDORA**.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

7.3.2. Aos prazos acima estipulados acrescentam-se os dias ocorridos de casos fortuitos ou de força maior, considerados como tais, todos e quaisquer motivos, previsíveis ou imprevisíveis, que impeçam, diminuam ou dificultem o ritmo normal das obras, ou determinem sua paralisação parcial ou total, principalmente os seguintes: guerras, revoluções, epidemias, calamidade pública, enchentes, dias de chuvas comprovadas pelos boletins do Instituto de Meteorologia, falta ou racionamento de água, luz e força, álcool, gasolina, óleo diesel, falta de mão-de-obra especializada e/ou de materiais necessários à construção, embargos da obra por terceiros ou autoridades públicas, etc., e na demora do poder público na concessão de "habite-se" provisório, parcial ou definitivo por motivos independentes da vontade da **VENDEDORA** e, em especial, no caso de o **ADQUIRENTE** deixar de cumprir, nas épocas próprias, quaisquer das obrigações assumidas no presente instrumento ou em outros contratos.

7.3.3. Fica esclarecido que a entrega da Unidade objeto deste instrumento não é condicionada à conclusão das obras relativas às demais unidades do **EMPREENDIMENTO** ou relativas às suas partes comuns, sendo suficiente que estejam feitos o acabamento do hall do pavimento onde estiver situada a unidade de que trata este instrumento e também dos halls do pavimento térreo.

7.3.4. Para todos os efeitos deste instrumento, acordam **VENDEDORA** e **ADQUIRENTE** que a unidade imobiliária objeto deste instrumento será considerada pronta e acabada no momento em que o habite-se do **EMPREENDIMENTO** for expedido.

7.3.5. O **ADQUIRENTE** que, para tanto, se fará representar pela ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA., desde já assume o compromisso de vistoriar a Unidade ora prometida a venda e receber as chaves da mesma, assinando os respectivos termos no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da comunicação antes referida, declarando-se ciente de que, no prazo máximo, improrrogável, de 06 (seis) meses, contados da data de expedição do Habite-se do **EMPREENDIMENTO**, a construtora fará os eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas unidades autônomas, quer nas partes comuns, desde que os defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, conforme manual de orientação que será entregue ao Síndico do **CONDOMÍNIO** por ocasião da Assembleia Geral de Instalação.

7.3.5.1. O prazo de assistência ao edifício não sofrerá qualquer prorrogação em caso de recusa, omissão ou atraso por parte do **ADQUIRENTE** no recebimento das chaves da unidade por prazo superior a 15 (quinze) dias da data da sua convocação para esse fim, ou ainda, no caso de não entrega das chaves em razão de atraso dele **ADQUIRENTE**, no cumprimento das obrigações constantes deste instrumento.

7.3.5.2. Para o recebimento das chaves, o ADQUIRENTE deverá estar adimplente com todas as obrigações decorrentes do presente instrumento, sejam elas de caráter pecuniário ou não; bem como deverá estar adimplente com os demais instrumentos relacionados à unidade adquirida.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

7.3.6. Feita a entrega da Unidade objeto da presente, o **ADQUIRENTE** não poderá criar qualquer obstáculo ao prosseguimento das obras até que se ultime a entrega da última unidade.

- 7.4. – DA RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA

7.4.1. O **ADQUIRENTE** tem conhecimento de que a Unidade Autônoma ora vendida será construída por construtora indicada pela **VENDEDORA**, e que poderá ser substituída no decorrer da execução da obra, ficando estabelecido que a responsabilidade por eventuais defeitos que, porventura, surgirem na execução da obra, após a concessão do Habite-se, quer ocasionados na execução dos serviços, quer motivados por defeitos de fabricação dos materiais empregados, deverão ser atribuídos não só à empresa construtora, mas também aos empreiteiros e aos sub-empreiteiros contratados, bem como aos fornecedores dos materiais, conforme o caso.

7.4.2. Declara o **ADQUIRENTE** ter conhecimento de que: a) o prazo de decadência para reclamar contra possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, é de 90 (noventa) dias, contados da data da entrega da unidade autônoma; b) o prazo decadencial para reclamar contra vícios redibitórios, como tais entendidos eventuais defeitos ocultos, é de 01 (um) ano, contado da efetiva entrega da Unidade Autônoma, observadas as demais disposições do Código Civil que tratam da matéria; c) o prazo de garantia para a responsabilidade pela solidez e segurança do edifício é de 05 (cinco) anos, contados da data de expedição do Habite-se, ficando pré-excluída a responsabilidade se o defeito decorrer da falta de manutenção e conservação a que fica obrigado o **ADQUIRENTE** e o **CONDOMÍNIO**.

- 7.5. - DAS GARANTIAS LEGAIS E CONTRATUAIS

7.5.1. Os prazos de garantia legais e contratualmente estabelecidos pela **CONSTRUTORA**, **VENDEDORA** e/ou fornecedores de produtos e serviço, em relação à Unidade Autônoma descrita no item VIII do Quadro Resumo, se iniciam a partir da data da expedição do Habite-se, independentemente do recebimento das chaves da Unidade pelo **ADQUIRENTE** (imissão na posse), sendo certo que, após o recebimento das chaves, a manutenção preventiva passa a ser de sua exclusiva responsabilidade, não havendo interrupção do curso dos prazos de garantia já em curso.

7.5.2. O **ADQUIRENTE** que, para tanto, se fará representar pela **ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA.**, tem os deveres correspondentes ao uso, manutenção e conservação da Unidade Autônoma, razão pela qual é entregue ao **ADQUIRENTE**, no ato do recebimento das chaves da Unidade Autônoma (imissão na posse), o respectivo Manual do Proprietário, onde constam as instruções sobre a utilização da Unidade e de seus equipamentos, sendo certo que a inobservância das orientações ali contidas poderá configurar negligência, imprudência ou imperícia do **ADQUIRENTE** acarretando a perda de suas prerrogativas de garantia, bem como sendo afastada qualquer responsabilidade da **CONSTRUTORA**, da **VENDEDORA** e dos demais fornecedores.

7.5.3. O **ADQUIRENTE**, neste ato, expressa e inequivocamente reconhece e declara ter conhecimento que:

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

- a) As alterações das características originais da Unidade Autônoma descrita no item VIII do Quadro Resumo podem afetar o seu desempenho estrutural, térmico, acústico, etc., bem como nas unidades vizinhas, demais áreas comuns e desempenho dos sistemas do edifício;
- b) As peças estruturais de concreto fazem parte de um conjunto que não pode ser alterado, pois compromete a sua estabilidade;
- c) Deve respeitar as cargas que foram projetadas para serem recebidas pelas lajes, relativamente à estrutura;
- d) A manutenção da Unidade Autônoma, além da qualidade dos materiais e serviços empregados na construção, depende do uso adequado de seus equipamentos e componentes.

7.5.4. Em razão da destinação hoteleira do **EMPREENHIMENTO** e da inclusão obrigatória da Unidade Autônoma ora alienada no **POOL**, o **ADQUIRENTE**, não poderá, em qualquer hipótese, realizar alterações internas em sua Unidade ou qualquer alteração no seu projeto original ou na decoração da Unidade. Qualquer alteração feita pelo **ADQUIRENTE**, na Unidade Autônoma, em descumprimento ao disposto nesta cláusula, acarretará, além da perda da garantia, a possibilidade de desfazimento das alterações por ele feitas, pela administradora do **CONDOMÍNIO**, às custas do **ADQUIRENTE**.

7.5.5. O **ADQUIRENTE** perderá a garantia ora prevista, nos seguintes casos:

- a) Se durante o prazo de vigência da garantia não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 - Manutenção da Edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
- b) Se, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro, ocorrer qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- c) Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estrutura;
- d) Se o Proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e **VENDEDORA** nas dependências de sua Unidade, para proceder à vistoria técnica;
- e) Se forem identificadas irregularidades na vistoria técnica e as devidas providências sugeridas não forem tomadas por parte do **ADQUIRENTE** ou **CONDOMÍNIO**;
- f) Demais fatores que podem acarretar a perda da garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

CAPÍTULO VIII – DA CESSÃO DE DIREITOS

8.1. O **ADQUIRENTE** poderá ceder os direitos decorrentes do presente instrumento desde que: a) esteja em dia com todos os seus pagamentos e demais obrigações, e, ainda, desde que pague à **VENDEDORA**, no mesmo ato da cessão, uma taxa de expediente de 3% (três por cento), caso a cessão se verifique no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data em que tiver adquirido o imóvel, e, de 2% (dois por cento), caso a cessão se dê após aquele prazo, taxa esta

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

calculada sobre o valor total do instrumento de cessão de direitos ou sobre o preço do imóvel, objeto deste instrumento, reajustado monetariamente, apurado na data da cessão, prevalecendo sempre o maior dos dois valores, ficando perfeitamente esclarecido que essa taxa de expediente será devida à **VENDEDORA**, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente instrumento; b) o(s) **CESSIONÁRIO(S)** apresentem certidões dos distribuidores de feitos cíveis, criminais, falimentares, de protesto e fiscais, bem como do SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), em que não conste qualquer ação ou interpelação, protesto ou aponte que prejudique, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, a cessão de direitos ou o recebimento das parcelas vincendas do preço de venda; e também ser apresentada a prova de recolhimento do imposto de transmissão (ITBI) incidente sobre o presente instrumento e sobre a Cessão de Direitos.

8.2. A **VENDEDORA** deverá, obrigatoriamente, e como condição essencial do presente instrumento, intervir no instrumento de cessão ou em qualquer outro instrumento, através do qual, a qualquer título, se transfiram os direitos e obrigações decorrentes desta promessa de compra e venda, sob pena de sua imediata rescisão, de pleno direito, e da absoluta ineficácia da pretendida cessão ou transferência de direitos, vedada a promessa de cessão de direitos.

CAPÍTULO IX - DA IMISSÃO NA POSSE

9.1. O **ADQUIRENTE** somente será imitido na posse da Unidade objeto deste instrumento desde que, cumulativamente:

- a) Tenha pago integralmente as parcelas previstas no presente instrumento, nos termos da cláusula 4.4., acima;
- b) Esteja em dia com todas as parcelas, tributos e reembolsos a que se obriga a pagar neste instrumento, inclusive as quantias necessárias à efetivação do registro do presente instrumento, e o registro do Instrumento de Venda e Compra com Financiamento Imobiliário garantido por Alienação Fiduciária a ser celebrado com a **VENDEDORA**, perante o Cartório de Registro de imóveis competente, ficando a **VENDEDORA** desde já autorizada a proceder os referidos registros, caso não o faça o **ADQUIRENTE**, assegurando-se a ela, **VENDEDORA**, o direito de ser reembolsada pelas despesas daí decorrentes;
- c) Esteja adimplente com todas as obrigações decorrentes deste instrumento, sejam de caráter pecuniário ou não;
- d) Proceda à vistoria da Unidade Autônoma, conforme acima mencionado; e,
- e) Assine o respectivo termo de recebimento de chaves;

9.2. Caso o **ADQUIRENTE** tenha optado por contratar o financiamento imobiliário na forma prevista neste instrumento, a imissão na posse será dada somente após a assinatura do Instrumento de Venda e Compra com Financiamento Imobiliário garantido por Alienação Fiduciária entre o **ADQUIRENTE** e a **VENDEDORA**.

9.3. O **ADQUIRENTE** assume, desde já, a responsabilidade pelo pagamento de tributos, tarifas, seguros e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel que ora lhe é prometido à venda, sendo certo que o **ADQUIRENTE** deverá reembolsar a **VENDEDORA**, no prazo de 05 (cinco) dias da expedição do aviso

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

por escrito, as despesas que forem por estas adiantadas, devidamente reajustadas, na forma deste instrumento, sob pena de automática incidência das penalidades previstas na cláusula sexta, acima, constituindo-se em dívida líquida e certa.

CAPÍTULO X – DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

10.1. Caso o **ADQUIRENTE** tenha pago integralmente, com recursos próprios, o preço da Unidade Autônoma, nele incluídas as quantias atinentes ao reajuste monetário e às revisões estabelecidas neste instrumento, e, bem assim, cumpridas as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não, a **VENDEDORA** assinará em seu favor a Escritura Pública de Compra e Venda, que será lavrada no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data em que a mesma for solicitada pelo **ADQUIRENTE**, em Cartório de Notas a ser indicado pela **VENDEDORA**, bem como providenciar os registros necessários, inclusive transferindo a responsabilidade tributária para si, desde que já tenha decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da averbação do habite-se do **EMPREENHIMENTO** no Registro Imobiliário e cancelada a cogitada hipoteca sobre o imóvel, nos termos do item 3.4.1 acima.

10.2. A lavratura da Escritura Definitiva, em Cartório de Notas a ser indicado pela **VENDEDORA**, é recomendada tendo em vista que nele já estão arquivados todos os documentos necessários para o ato notarial.

10.2.1. Optando o **ADQUIRENTE** pela lavratura em outro Cartório de Notas, as despesas com as cópias autenticadas e certidões necessárias serão de responsabilidade exclusiva do **ADQUIRENTE**, as quais deverão por ele serem pagas no ato da formalização de sua opção.

10.3. Correrão por conta exclusiva do **ADQUIRENTE** as despesas para a lavratura e registro no Cartório de Registro de Imóveis desta promessa de compra e venda e as necessárias à lavratura e ao registro no Cartório de Registro de Imóveis da Escritura Pública de Compra e Venda, ou, conforme o caso, o Instrumento de Venda e Compra com Financiamento Imobiliário garantido por Alienação Fiduciária, tais como certidões dos distribuidores, quitações fiscais, imposto de transmissão, e quaisquer outros tributos, encargos ou emolumentos que venham a ser devidos.

CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Fica assegurado à **VENDEDORA** e à empresa de corretagem por ela escolhida, enquanto tiver a **VENDEDORA**, no **EMPREENHIMENTO**, unidades destinadas à venda, o direito de manter em lugar visível de sua livre escolha, um anúncio, luminoso ou não, com o formato e dimensões que entender, assim como Stand de Vendas, ficando ainda autorizada a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, à sua exclusiva escolha, mesmo após a instalação do **CONDOMÍNIO** de utilização, enquanto dita **VENDEDORA** tiver unidades autônomas à venda.

11.2. Até a venda da última unidade objeto da incorporação, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de manter no local os corretores por ela contratados, devidamente identificados, os quais poderão transitar livremente,

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

independentemente do horário e dia da semana, para apresentar a(s) unidade(s) autônoma(s) ainda não vendidas aos candidatos que porventura estiverem interessados, utilizar os elevadores e apresentar as partes comuns.

11.3. As cláusulas e condições, notadamente, no que concerne ao preço, à forma de pagamento, prazo e forma de execução da obra, ora estabelecidas, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o **ADQUIRENTE**, ou por este simplesmente pleiteada na fase de intermediação da venda, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

11.4. O projeto de construção e o Memorial de Incorporação, arquivados no Cartório de Registro de Imóveis competente, substituem e revogam quaisquer papéis, cartas e documentos que acaso tenham sido anteriormente assinados, emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado contra o pactuado neste instrumento.

11.5. A visita do **ADQUIRENTE**, durante o período da construção, só poderá ser feita com a prévia e expressa autorização escrita da **VENDEDORA**.

11.6. Com o objetivo de receber citações e notificações, interpelações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondência de qualquer espécie, o **ADQUIRENTE** declara ter como seu endereço o já mencionado na sua qualificação, comprometendo-se a comunicar, por escrito e mediante recibo na segunda via, qualquer alteração do mesmo.

11.6.1. Havendo pluralidade de **ADQUIRENTES**, estes constituem-se solidariamente responsáveis em todas as obrigações ora assumidas, inclusive na pessoa dos sócios, tratando-se de **ADQUIRENTE** pessoa jurídica, de tal forma que, qualquer citação, notificação, interpelação ou outra medida judicial ou extrajudicial relativa à matéria decorrente deste contrato efetuada na pessoa de um dos **ADQUIRENTES**, obrigará de pleno aos demais, visto que reciprocamente dão-se os devidos poderes para efeito de cada um ser considerado procurador do outro para recebimento desses atos judiciais ou extrajudiciais.

11.7. O **ADQUIRENTE** tem ciência e está de acordo que, se for constatada diferença de metragem, serão adotadas as medidas judiciais e/ou administrativas necessárias à regularização das medidas do terreno.

11.7.1. A diferença de metragem acima mencionada, quando não excedente a um vigésimo da área total enunciada, é considerada desprezível, de acordo com o disposto no art. 500, §1º, do Código Civil.

11.8. O **ADQUIRENTE** tem ciência que o projeto da construção do imóvel objeto do presente instrumento encontra-se aprovado, podendo sofrer exigências legais que impliquem em sua alteração.

11.9. Tendo em vista a necessidade de se assegurar ao **EMPREENHIMENTO**, desde o início de sua vida operacional, um serviço administrativo, compatível com o padrão adotado, e, considerando-se as características especiais de

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

concepção do **EMPREENDIMENTO**, dotado dos serviços mencionados na Convenção de **CONDOMÍNIO** e de consequente necessidade do seu perfeito funcionamento, para que o **EMPREENDIMENTO** como um todo e o edifício já pronto seja a verdadeira expressão de sua idealização, fica, desde já, facultado à **VENDEDORA** vir a ser a primeira síndica do **CONDOMÍNIO**, ou indicar terceiro, seja pessoa física ou jurídica, o que o **ADQUIRENTE** aceita expressamente.

11.9.1. O mandato da **VENDEDORA**, como primeira síndica do **CONDOMÍNIO**, expirará 36 (trinta e seis) meses após a Assembleia de Instalação de **CONDOMÍNIO** e Utilização do Edifício, ou, antes, a exclusivo critério dela, **VENDEDORA**, quando julgar que, a vida operacional do **CONDOMÍNIO** esteja definitivamente implantada.

11.9.2. Fica desde logo estabelecido que o cargo de primeiro Subsíndico do **CONDOMÍNIO** será ocupado pela empresa Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda. cujo mandato vigorará até a segunda Assembleia Geral Ordinária Específica subsequente àquela de instalação do **CONDOMÍNIO** de utilização, podendo ser renovado sempre que assim for decidido em Assembleia Ordinária Específica.

11.9.3. Enquanto a **VENDEDORA** exercer a atribuição de Síndica do **CONDOMÍNIO** poderá, em nome do **CONDOMÍNIO**, efetuar a contratação de outras empresas necessárias ao bom funcionamento do **CONDOMÍNIO**, ficando investida de todos os poderes necessários para, em nome do **CONDOMÍNIO**, representá-lo no(s) devido(s) contrato(s).

11.9.4. Caso a **VENDEDORA** opte por ser síndica do **CONDOMÍNIO**, só poderá ser destituída por votação da maioria absoluta dos condôminos, reunidos em Assembleia Geral, convocada especialmente para este fim na forma da Convenção do **CONDOMÍNIO**.

11.9.5. A primeira Administradora do **CONDOMÍNIO** será escolhida pela **VENDEDORA**, pelas razões mencionadas na cláusula 11.9., acima, independentemente de vir ou não a ser, ela, a **VENDEDORA**, a primeira síndica do **CONDOMÍNIO**.

11.10. A Administradora escolhida pela **VENDEDORA** exercerá a administração do **CONDOMÍNIO**, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da sua instalação e só poderá ser destituída pela Síndica.

11.11 Para os primeiros 10 (dez) de atividade do **CONDOMÍNIO**, a **VENDEDORA** contratará a empresa Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda., como a primeira Operadora do **CONDOMÍNIO**. A remuneração da Operadora, índice de reajustes e outros termos serão estabelecidos em contrato específico.

11.12 A **VENDEDORA** celebrará com a Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda.: (i) “Contrato Particular de Administração Pré-Operacional”, pelo qual a Operadora se obrigará a prestar os serviços necessários à instalação e ao início das atividades hoteleiras; (ii) “Contrato Particular de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, para fins

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

de administração e operação do **CONDOMÍNIO**; (iii) outros que a **VENDEDORA** entenda como necessários à estruturar a operação hoteleira e as atividades hoteleiras no **CONDOMÍNIO**. Os **ADQUIRENTES** aderirão a tais contratos, automaticamente, na medida que adquirirem suas Unidades Autônomas.

11.12.1. Referidos contratos são de conhecimento e concordância do **ADQUIRENTE** do **CONDOMÍNIO**, haja vista que acompanham o presente Contrato de aquisição de modo que o **ADQUIRENTE** a eles adere, sub-rogando-se em todos os seus termos e condições.

11.12.2. Para fins de operação da atividade hoteleira, a Operadora acima indicada utilizará a marca SleepInn (a “Marca”), de sua titularidade, cujo direito de utilização foi cedido, gratuitamente, à **VENDEDORA** e ao **CONDOMÍNIO** para uso específico e exclusivo no **EMPREENDIMENTO** previsto neste Contrato.

11.12.3. Conforme contrato específico celebrado entre a **VENDEDORA** e a Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda. são autorizados, a título gratuito e sem limitação de tempo, a utilizar a Marca em seus nomes, dependências e sinais indicativos.

11.12.4. Caberá à Operadora gerenciar as atividades necessárias à instituição de todos os serviços, operação e administração das atividades do **CONDOMÍNIO**.

11.13. Além dos poderes especiais e irrevogáveis mencionados na cláusula 11.14 e seguintes, a **VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretroatável, também será investida dos poderes necessários e especiais para:

a) alterar o(s) Regimento(s) Interno(s) constante(s) dos Anexos da Convenção de **CONDOMÍNIO**, dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do Instrumento de Instituição e Especificação de **CONDOMÍNIO**;

b) proceder, se necessário, a aprovação do projeto modificativo do **CONDOMÍNIO** junto aos órgãos públicos competentes, bem como, em razão disso, às necessárias alterações do memorial de incorporação e na Convenção de **CONDOMÍNIO** e seus Anexos; e,

contratar a Administradora, a Operadora, a empresa para explorar o estacionamento e outras empresas que a **VENDEDORA** entenda que a contratação seja necessária ou adequada ao funcionamento do **CONDOMÍNIO**, à implantação e desenvolvimento das atividades hoteleiras e/ou ao assessoramento do **ADQUIRENTE** do **CONDOMÍNIO**.

DOS MANDATOS

11.14. Objetivando dar perfeito cumprimento ao estabelecido nas cláusulas e condições deste instrumento, o **ADQUIRENTE**, neste ato, nomeia e constitui sua bastante procuradora, a **VENDEDORA**, conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista no artigo 684 do Código Civil, podendo, ainda substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes, para, isoladamente, representá-lo junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

junto à Administração Pública Municipal, Vara de Registros Públicos, Cartórios de Notas e Registro de Imóveis competentes, CREA:

- a) Assinar plantas, projetos, escrituras e termos, podendo ainda re-ratificar e/ou aditar o presente instrumento, com vista a cumprir eventuais exigências por eles requeridas para cumprimento; representando plenamente o **ADQUIRENTE**, para corrigir quaisquer enganos ou suprir qualquer omissão;
- b) A fim de, nos termos da Lei nº 4.591/64 e demais legislações pertinentes, efetivar, no momento próprio, os registros dos Instrumentos de Instituição, Divisão, Especificação e Convenção de **CONDOMÍNIO** do **EMPREENDIMENTO**, assim como a averbação da construção do **EMPREENDIMENTO**, a re-ratificação do Memorial de Incorporação, e da Convenção de **CONDOMÍNIO**, com a finalidade de serem insertas as alterações que se fizerem necessárias, podendo, para tanto, a procuradora, assinar, inclusive, tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo utilizar, no desempenho deste mandato, dos poderes das cláusulas "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, ficando esclarecido que a Convenção, salvo as alterações supervenientes, obedecerá aos termos da minuta referida no item 17.2., letra "d", abaixo, que faz parte integrante do Memorial de Incorporação, de cujas cláusulas e condições o **ADQUIRENTE** declara ter pleno conhecimento, aprovando-a integralmente, a ela aderindo e se obrigando a cumpri-la, por si e seus sucessores, inclusive no que diz respeito a eventuais alterações efetuadas;
- c) Para os fins do Contrato de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária ou Fiduciária ou instrumento equivalente ("Contrato de Financiamento à Produção") referidos na cláusula 3.3., acima, em nome dele, **ADQUIRENTE**, alterar o referido Contrato de Financiamento à Produção, podendo ajustar cláusulas e condições, prazos, taxas de financiamento, etc., oferecendo garantias reais, hipotecando ou alienando fiduciariamente as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo ainda emitir cédulas de créditos imobiliários e ceder os respectivos créditos à companhias de securitização, representar o **ADQUIRENTE**, para registro de hipoteca e/ou de alienação fiduciária em garantia das obrigações por ela assumida, perante o Cartório de Registro de Imóveis, podendo, enfim, praticar todos os atos, assinar papéis, documentos, por mais especiais que sejam e que se fizerem necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer;
- d) Assinar guias, promover a modificação do projeto aprovado e a aprovação dessas modificações, assinar plantas, promover a retificação do Memorial de Incorporação, acompanhar o processamento das modificações, bem como promover as substituições que se fizerem necessárias no Memorial de Incorporação, satisfazer exigências, interpor recursos administrativos e judiciais, alterar frações ideais

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

do terreno; re-ratificar a convenção de **CONDOMÍNIO** do **EMPREENHIMENTO**, pagar taxas e contribuições, assinar termos, suas re-ratificações e aditivos;

- e) Subscrever requerimentos, concordar com avaliações, assinar termos de cessão gratuita, como proprietários ou como anuentes, com as condições e obrigações exigidas pelo Poder Público e/ou pelas empresas concessionárias de serviços públicos, por mais especiais que sejam, se necessário, doar áreas de recuo nos termos editados pela Municipalidade, transferir e/ou ceder redes internas e/ou áreas às empresas concessionárias de serviços públicos, assinando os respectivos termos, assinar termos de investidura, obrigar pela evicção de direito, assinar aditivos, promover os registros que se fizerem necessários, averbar a construção, promover a inscrição do imóvel, retirar certidões, aceitar modificações resultantes de normas legais e ou administrativas, de normas de concessionárias de serviços públicos, de prevenção contra incêndio, assinar re-ratificações de instrumentos públicos e/ou particulares, tudo de modo a possibilitar o registro deste instrumento e da escritura definitiva, bem assim, a regularização da propriedade, assinar, re-ratificar ou aditar a Convenção do **CONDOMÍNIO**;
- f) Nas Assembleias Gerais dos **ADQUIRENTEs** de unidades do **EMPREENHIMENTO**;
- g) Assinar requerimento e outros documentos que se façam necessários para a instituição do Patrimônio de Afetação nos moldes referidos no item 3.6. e seguintes;
- h) Anuir e concordar com a servidão de passagem a ser instituída na forma prevista no subitem 3.2.8. destas cláusulas gerais, podendo, para tal, realizar quaisquer atos que se façam necessários.

O **ADQUIRENTE**, na hipótese de mais de um, nomeiam-se e constituem-se mutuamente procuradores(as), com poderes irrevogáveis e irretroatáveis, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, para receber citações, intimações, interpelações, notificações judiciais e extrajudiciais, notadamente no que respeita à execução extrajudicial adiante referida, re-ratificar, aditar, resilir, confessar dívida, fazer acordos, receber e dar quitação, emitir, endossar e avalizar notas promissórias, "pro solvendo" ou "pro soluto", emitir ou aceitar cédulas hipotecárias ou letras de câmbio, constituir procurador(as)(es) com poderes "ad judicium" para o foro em geral, tudo com referência ao presente instrumento, atos esses que darão como bons, firmes e valiosos, assim como se representarem perante repartições públicas, cartórios de imóveis e de notas.

11.16. O **ADQUIRENTE** nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua bastante procuradora conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista nos artigos 117 e 684 do Código Civil, para distratar o presente instrumento, na hipótese inequívoca de ausência de pagamento da parcela indicada no item 01 do quadro constante no capítulo X – DA FORMA DE PAGAMENTO (vide campo "Prestação"), do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

11.16.1. A ausência de pagamento da parcela indicada no item 01 do quadro constante no capítulo X – DA FORMA DE PAGAMENTO (vide campo “Prestação”), do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos será assim caracterizada quando não tenha ocorrido:

- a) Compensação do cheque; ou,
- b) Comprovação junto à instituição financeira do pagamento do boleto bancário, na data de seu vencimento; ou, ainda,
- c) Qualquer outra hipótese em que não se verifique a transferência do valor devido à **VENDEDORA**.

CAPÍTULO XII – DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE

12.1. As obrigações de comprar e de vender aqui convencionadas somente serão exigíveis entre as partes, após a efetiva compensação do cheque apresentado à **VENDEDORA** para o pagamento da parcela indicada no item 01 do quadro constante no Capítulo X – DA FORMA DE PAGAMENTO (vide campo “Prestação”), do Quadro Resumo do instrumento particular de promessa de compra e venda e outros pactos.

12.2. Não sendo implementada a condição estabelecida no item 12.1. acima, o presente compromisso restará automaticamente rescindido, sem prejuízo ao disposto no item 6.3. acima, e mediante denúncia contratual unilateral por parte da **VENDEDORA** ao **ADQUIRENTE**, para todos os fins e efeitos de direito, concordando o **ADQUIRENTE** com a imediata liberação do imóvel aqui objetivado para a venda a terceiros, ficando a devolução do referido cheque sujeita ao disposto no item 12.3 adiante.

12.3. A **VENDEDORA** devolverá o cheque entregue pelo **ADQUIRENTE**, para o pagamento da parcela indicada no item 1 do quadro constante no Capítulo X – FORMA DE PAGAMENTO, do Quadro Resumo referido acima, disponibilizando-o para retirada no escritório da **VENDEDORA** pelo prazo de 30 (trinta) dias. Após esse prazo, o cheque será incinerado.

12.3.1. A retirada do cheque por terceiros somente será permitida mediante expressa autorização escrita do **ADQUIRENTE**.

12.4. Ressalvadas as hipóteses de rescisão previstas neste instrumento, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando os contratantes, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

CAPÍTULO XIII – REGISTRO

13.1. As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registros e averbações que se fizerem necessários para o registro deste instrumento.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

CAPÍTULO XIV – LEI FEDERAL Nº 7.433/1.985

14.1. Em cumprimento ao disposto na Lei Federal nº 7.433/1.985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1.986, a **VENDEDORA** declara não existir em trâmite qualquer feito ajuizado, fundado em ação real ou pessoal reipersecutória sobre a fração ideal vinculada ao imóvel aqui objeto.

CAPÍTULO XV – DA CIENTIFICAÇÃO DE HIPOTECA

15.1 O **ADQUIRENTE** declara estar ciente de que:

a) o imóvel objeto da presente promessa encontra-se hipotecado ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (Santander), em garantia do financiamento obtido pela **VENDEDORA** para a construção do **EMPREENDIMENTO** de que trata este documento; e,

b) todos os direitos sobre os valores das parcelas, decorrentes deste compromisso/promessa de venda e compra, foram cedidos fiduciariamente ao Santander, que encaminhará, a partir desta data, os boletos bancários ao endereço constante neste instrumento para pagamento da respectiva parcela.

CAPÍTULO XVI – DO FORO

16.1. As partes elegem o Foro da Comarca da situação da Unidade Autônoma, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste instrumento.

CAPÍTULO XVII – DAS CONDIÇÕES GERAIS DE INTERMEDIÇÃO

17.1 Tendo em vista (i) as características eminentemente imobiliárias da Oferta e (ii) a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, concedida pela CVM por meio do Ofício [●] de [●], o **ADQUIRENTE** declara ter conhecimento de que a comercialização do imóvel será realizada por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação, não integrante do preço de aquisição. A **VENDEDORA** fornecerá cópia do Prospecto Resumido aos corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis que participarem da intermediação.

17.2 O **ADQUIRENTE** reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela **VENDEDORA**, sob qualquer hipótese, especialmente no que tange às cláusulas 6.4. e 6.8, acima, uma vez que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados por empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

CAPÍTULO XVIII – DA ACEITAÇÃO

18.1. As partes contratantes aceitam o presente instrumento, tal como se acha redigido, em todos os termos e condições, dispensando-se mutuamente à apresentação das certidões mencionadas na Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86.

18.2. O **ADQUIRENTE** declara: a) que leu e examinou previamente a sua assinatura, a minuta deste instrumento; b) que as disposições constantes deste instrumento são de inteira e integral compreensão e alcance do **ADQUIRENTE** não lhe sendo lícito alegar desconhecimento sobre as mesmas; c) que as obrigações pecuniárias assumidas são compatíveis com a capacidade econômico-financeira do **ADQUIRENTE** de honrá-las; d) que adere, neste ato, à minuta da Convenção do **EMPREENDIMENTO**, declarando conhecê-la plenamente e obrigando-se a respeitá-la.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor.

São Paulo, ____ de _____ de 2016.

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)

TESTEMUNHAS:

VENDEDORA

ADQUIRENTE(S)