

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES
AUTÔNOMAS PARA ENTREGA FUTURA
EMPREENDIMENTO VITA BOULEVARD**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma em direito admitida, de um lado, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, de outro, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, identificados e qualificados abaixo, têm justa e acordada a presente promessa de compra e venda, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelas seguintes disposições e condições previstas nos Quadros Introdutórios e nas Cláusulas Gerais que seguem, mutuamente aceitos e outorgados:

- QUADROS INTRODUTÓRIOS -

1. PROMITENTE VENDEDORA
TBP GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , com sede na Avenida dos Estados nº 2405, 3º andar, na cidade de Porto Alegre/RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.532.418/0001-45, representada, neste ato, por seu representante legal.

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)
FULANO DE TAL. , brasileiro, estado civil, profissão, portador do RG nº _____, expedido pela _____, inscrito no CPF/MF sob o nº _____, residente e domiciliado à Av/Rua _____, nº _____, compl. _____, CEP _____, Bairro _____, na cidade de _____, Estado do _____.

3. EMPREENDIMENTO
Terreno sobre o qual se assenta: “UM TERRENO, localizado na zona urbana desta cidade, bairro Centro, com área de dez mil, novecentos e cinquenta metros e oitenta e um centímetros (10.950,81m), com os seguintes ângulos, dimensões e confrontações: partindo pelo ângulo interno de 89°57'34”, na extensão de 35,84m, onde faz frente ao Nordeste, com a Rua São Pedro, lado dos números ímpares, formando ângulo interno de 90°21'09”, na extensão de 27,80m, ao Noroeste, com a propriedade do Edifício Santa Helena, formando novo ângulo interno de 268°58'55”, na extensão de 22,46m, novamente ao Nordeste, com a propriedade do Edifício Santa Helena, formando novo ângulo interno de 91°06'18”, na extensão de 90,53m, ao Noroeste, com a Rua Euzébio Balzaretto, lado dos números ímpares, formando novo ângulo interno de 89°42'43”, na extensão de 110,24m,

ao Sudoeste, com a Rua Ernesto Volk, lado dos números ímpares, formando novo ângulo interno de 88°55'25", na extensão de 92,08m, ao Sudeste, com a propriedade de FAURGS – Fundação de Apoio da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, formando novo ângulo interno de 90°15'34", na extensão de 49,58m, ao Nordeste, com a propriedade do Condomínio Condado di Merano, formando novo ângulo interno de 270°55'09", na extensão de 27,00m, ao Nordeste, com a propriedade do Condomínio Condado di Merano até encontrar o ponto de saída. Quarteirão formado pelas Ruas São Pedro, Rua Euzébio Balzaretto, Rua Ernesto Volk e Senador Salgado Filho."

O imóvel antes descrito encontra-se matriculado sob nº 33.177 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis de Gramado, RS.

A **PROMITENTE VENDEDORA** é detentora da fração ideal de 0,872835 do Imóvel, e o Centro Esportivo Gramadense é detentor da fração ideal de 0,127165, referente à área a ser construída no local que receberá da **PROMITENTE VENDEDORA** como parte do pagamento pela aquisição do imóvel matriculado sob o nº 32.176, que, em conjunto com o de n.º 6.465, ambos do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis de Gramado, RS, deu origem ao Imóvel, por meio de unificação, conforme consta referido em sua matrícula.

Registro da Incorporação Imobiliária: R.2/33.177, datado de 21 de fevereiro de 2017.

O **projeto** do Empreendimento foi aprovado pela Municipalidade de Gramado/RS, em 25 de agosto de 2016, com as plantas n.º 05 e 06 reprovadas em 12 de dezembro de 2016, e as de n.º 03, 07 a 10, 16 a 19, 25 a 28, 34 a 37, 43 a 51 e 57 reprovadas em 23 de dezembro de 2016, através do Processo n.º 19570/15.

O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte: a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá alterar o projeto do empreendimento, desde que ditas alterações: (i) não impliquem em redução da área privativa das unidades objeto do presente contrato fora dos limites aqui e legalmente previstos; e (ii) não impliquem em alteração do conceito do empreendimento.

O exercício da faculdade prevista supra implicará na rerratificação da incorporação imobiliária, o que será feito pela **PROMITENTE VENDEDORA** independentemente de qualquer consulta ao(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** e sem que lhe(s) caiba(m) o direito de pleitear qualquer indenização ou, de qualquer modo, rever o presente contrato ou seus termos e condições.

Caso se efetive a alteração do projeto e do memorial de incorporação na forma prevista acima, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, desde logo e também em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, autoriza(m) o Senhor Oficial do Registro de Imóveis Competente a registrar a alteração do memorial de

incorporação e documentos ao mesmo afetos, que venha a ser requerida pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

3.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Condomínio Vita Boulevard será formado por 06 (seis) setores distintos e administrativamente independentes entre si:

(i) **Setor Residencial** – constituído de **56** (cinquenta e seis) unidades autônomas “Apartamentos”, distribuídas do 2º ao 5º pavimentos do Bloco A e do Bloco B, além de **64** (sessenta e quatro) unidades autônomas “Boxes de Estacionamento Não Residencial”, localizadas no Subsolo 2.

(ii) **Setor Comercial** – constituído de **37** (trinta e sete) unidades autônomas “Salas”, distribuídas do 2º ao 5º pavimentos do Bloco C.

(iii) **Setor Medical Center** (também denominado Setor Saúde e Bem-Estar) – constituído de **30** (trinta) unidades autônomas “Salas”, distribuídas do 2º ao 5º pavimentos do Bloco D.

(iv) **Setor Hotel** – constituído de **140** (cento e quarenta) unidades autônomas “Suítes”, distribuídas do 2º ao 5º pavimentos do Bloco E e do Bloco F.

(v) **Setor Mall de Lojas** – constituído de **57** (cinquenta e sete) unidades autônomas “Lojas” e **13** (treze) unidades autônomas “Decks”, todas distribuídas no Pavimento Térreo do empreendimento, inclusive no pavimento térreo dos blocos A, B, C e D e Blocos do Setor Hotel;

(vi) **Setor de Estacionamento Não Residencial** – constituído de **444** (quatrocentos e quarenta e quatro) unidades autônomas “Boxes de Estacionamento”, dentre as quais estão os estacionamentos obrigatórios para atender o Mall de Lojas, as Salas Comerciais e as Suítes do Hotel, distribuídos no Subsolo 1 e Subsolo 2 do Empreendimento.

3.2 A DESTINAÇÃO DAS DIVERSAS UNIDADES AUTÔNOMAS E SUAS PECULIARIDADES

(a) **Setor Residencial:** Se destinará, exclusivamente, para fins de moradia e habitação, sendo permitida a locação por temporada, vedada a sua utilização para qualquer outra atividade, mesmo que temporária e ou secundária; (b) as unidades autônomas “boxes de estacionamento” destinar-se-ão a guarda de veículos exclusivamente dos condôminos e/ou moradores deste Setor Residencial, não podendo ser alienados, locados ou terem o seu uso cedido para quem não seja condômino;

(b) Setor Comercial: Se destinará, exclusivamente, para a instalação de atividades comerciais e de serviços, vedada a sua utilização para a instalação de comércio varejista;

(c) Setor Medical Center (também denominado **Setor Saúde e Bem-Estar**): Se destinará, exclusivamente, para a instalação de atividades comerciais e de serviços, preferencialmente para atividades voltadas para a área da saúde e bem-estar;

(d) Setor Hotel: Se destinará, exclusivamente, para fins hoteleiros, no qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente por este Setor. Suas unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Conseqüentemente, é vedada a utilização das Suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais, ou para abrigar atividades de escritório, consultório, loja, manufatura, ou indústria, seja pelo condômino titular da unidade autônoma, seja por terceiros baseados em qualquer ajuste ou autorização, escrita ou verbal, sob qualquer título jurídico, ainda que pactuados com o respectivo titular. O(s) condômino(s) proprietário(s) das unidades deste Setor Hotel deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços;

(e) Setor Mall de Lojas: Se destinará, exclusivamente, para a instalação de atividades comerciais e de serviços, a exemplo de lojas em geral, restaurantes, bares, cafés, lojas de conveniência, caixas automáticos, bancas de jornal e revistas, drogaria, destinadas a atender o público em geral.

(f) Setor de Estacionamento Não Residencial: Se destinará, exclusivamente, a guarda de veículos, os quais deverão atender aos usuários do Empreendimento e ao público em geral, a saber: **(a)** O(s) Condômino(s) proprietário(s) dos **239** (duzentos e trinta e nove) boxes de estacionamento rotativo, de nºs 01 a 239, localizados no 1º subsolo, deverão adotar o sistema de estacionamento rotativo pago, com o fim de atender ao público em geral, Condômino ou não, sob sua única e exclusiva responsabilidade, inclusive no que tange à obtenção do respectivo alvará de funcionamento; **(b)** O(s) Condômino(s) proprietário(s) dos **205** (duzentos e cinco) boxes de estacionamentos, de nºs 240 a 285 e 350 a 508, localizados no 2º subsolo, destinados à guarda de veículos dos usuários do Mall de Lojas, das Salas Comerciais e das Suítes do Hotel e público em geral, poderão, por decisão da maioria de seus proprietários, se mais de um, explorá-los através de sistema rotativo remunerado; **(c)** para que os Condômino(s) proprietário(s) dos **205** (duzentos e cinco) boxes de estacionamentos do 2º Subsolo venham a adotar o sistema de estacionamento rotativo, é necessário que seja contratada a mesma empresa

administradora eleita pelos Condômino(s) proprietário(s) dos boxes de estacionamento rotativo do 1º subsolo.

3.2.1. O(s) proprietário(s) dos boxes de estacionamentos do **Setor de Estacionamento Não Residencial** deverão permitir, sem cobrança de valores, ao(s) proprietário(s) da(s) unidade(s) autônoma(s) pertencente(s) ao Setor Comercial (salas) a utilização de 01 (uma) vaga de estacionamento indeterminada, por sala, pertencente ao Setor de Estacionamento Não Residencial. É certo que, por decisão da maioria dos proprietários das respectivas vagas do **Setor de Estacionamento Não Residencial**, poderá: (i) a vaga estar incluída em sistema rotativo de vagas a ser administrado por uma única empresa especializada; (ii) o usuário da vaga ter acesso as mesmas somente através da utilização de manobrista da empresa operadora dos serviços; (iii) em sendo adotado o sistema rotativo com manobrista, é assegurado a dito(s) proprietário(s) da(s) vaga(s) o direito de utilizar(em)-se das áreas de circulação para estacionamento por acumulação. No entanto, o(s) usuário(s) dessa(s) vaga(s) ficará(ão) obrigado(s) a deixar as chaves do(s) respectivo(s) veículo(s) em poder do manobrista, durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem estacionados na garagem, a fim de permitir a sua movimentação e acomodação. O(s) proprietário(s) dos boxes de estacionamentos do **Setor de Estacionamento Não Residencial** deverão, ainda, garantir que o Setor Hotel tenha à disposição para uso, sem cobrança de valores, ainda que via sistema rotativo, de 68 (sessenta e oito) vagas de estacionamento, indeterminadas, com condições de uso conforme alíneas “i”, “ii” e “iii” acima, sem prejuízo de outras que tal(is) proprietário(s) venha(m) a implementar. Tais condições visam a garantir o atendimento à legislação municipal quanto ao número de vagas exigidas tanto para as salas comerciais quanto para as suítes do hotel, de 67 (sessenta e sete) e 68 (sessenta e oito), respectivamente. Embora seja sem cobrança pelo uso, poderá ser cobrado o reembolso proporcional de despesas com manutenção e limpeza das vagas utilizadas por tais usuários (proprietários das salas comerciais e Hotel).

3.2.2. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irreatável, como condição do presente negócio, sua concordância e aceitação, em relação ao seguinte:

Setor Hoteleiro

(a.) Tendo em vista a destinação hoteleira atribuída ao Setor Hoteleiro, os condôminos proprietários das Suítes deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços;

(b.) Para a exploração hoteleira de que trata a alínea “a” supra, a **PROMITENTE VENDEDORA** celebrou o Termo de Assunção de Compromissos Recíprocos com a empresa **HOTEL LAGHETO GRAMADO LTDA. – Filial 7**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.114.125/0008-47, com sede na Avenida Borges de Medeiros nº 1700, Bairro Centro, na cidade de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul (a “Operadora Hoteleira”), por meio da qual esta assumiu o compromisso de ser a responsável pela gestão e exploração econômica do Setor Hoteleiro, sob a marca *Laghetto Allegro*, a ser formalizada por meio dos Contratos de Locação a serem firmados por esta com o (a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** e com todos os demais adquirentes e promitentes adquirentes das unidades autônomas do Setor Hoteleiro;

(b.1) A Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correspondentes aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no Empreendimento, nos termos do artigo 991 do Código Civil e do contrato de locação celebrado pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em conjunto com o presente instrumento (o “Contrato de Locação”), no qual constam todas as cláusulas regrando o aluguel da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente compra e venda, as quais foram lidas e aceitas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em todos os seus termos;

(c.) é vedada aos condôminos proprietários de unidades autônomas hoteleiras a utilização direta de suas unidades autônomas, sendo que a posse das mesmas caberá à Operadora Hoteleira, com exploração unicamente pela Operadora Hoteleira, nos termos do Contrato de Locação. Caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** queira(m) utilizar uma unidade autônoma, será(ão) tratado(s) como cliente(s)/hóspede(s), ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a unidade autônoma que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a unidade autônoma da qual ele é titular;

(d.) O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de unidades autônomas hoteleiras, obrigatoriamente destinarão a exploração das mesmas a uma única Operadora Hoteleira;

(e.) A fachada, a cobertura, as áreas comuns e as unidades autônomas hoteleiras serão disponibilizadas, de forma gratuita, para a Operadora Hoteleira divulgar e promover a sua marca, promovendo a exploração da atividade hoteleira, sempre observando a legislação aplicável, o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento;

(f.) Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as unidades autônomas hoteleiras na Convenção de Condomínio, de forma a otimizar a exploração hoteleira, se for o caso;

(g.) A data da conclusão das obras do Empreendimento não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras, que está estimada para ocorrer em até 60 (sessenta) dias contados da entrega física à Operadora Hoteleira.

Alvarás de Funcionamento: Os condôminos proprietários de unidades dos Setores Comercial, Medical Center, Hotel, Mall de Lojas e de Estacionamento serão os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento. As unidades dos referidos Setores não estarão sujeitas aos horários de funcionamento e demais regras de utilização estabelecidas pela administração geral ou pelos condôminos do Setor Residencial.

3.3 RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Considerando as peculiaridades específicas do Empreendimento Vita Boulevard, e do partido arquitetônico adotado pela **PROMITENTE VENDEDORA** em sua construção, no qual os Setores são parcialmente independentes uns dos outros, sendo que as áreas e equipamentos de uso comum tiveram o seu uso destinado (i) algumas à totalidade das unidades do Empreendimento, (ii) outras somente às unidades de determinado Setor; e, (iii) outras às unidades de mais de um Setor, por estas razões as despesas do Condomínio dividem-se em despesas gerais comuns a todos os Setores, despesas específicas comuns somente às unidades de determinado Setor ou grupo de Setores, de acordo com a forma fixada na Convenção Condominial.

O **rateio das despesas** comuns referentes às áreas de uso comum de divisão proporcional será feito entre todas as unidades autônomas do Condomínio, enquanto que as despesas de uso comum referentes às áreas de uso comum de divisão não proporcional serão rateadas apenas entre aquelas unidades às quais foram atribuídas, de acordo com a forma fixada na Convenção Condominial.

Em razão da total independência entre os Setores, o pagamento das despesas decorrentes da manutenção/substituição das áreas de circulação, bem como equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração, limpeza e vigilância de cada um dos Setores será suportada exclusivamente pelo(s) condômino(s) proprietário(s) da(s) unidade(s) autônoma(s) do respectivo Setor, sem o concurso dos condôminos proprietários das unidades dos demais Setores.

Somente serão comuns a todos os condôminos aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente digam respeito ao condomínio como um todo, a exemplo do seguro obrigatório, da remuneração do síndico, manutenção dos passeios públicos e tudo mais que tenha, por finalidade, atender ao Empreendimento como um todo.

Para fins de administração, orçamento, rateio de despesas, funcionalidade e responsabilidade perante terceiros haverá autonomia e independência de cada um dos Setores em relação aos outros na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários exclusivos, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou providenciária, ou qualquer outra, entre um e outros, em relação a

eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito exclusivamente a cada um dos Setores.

Nenhum Setor responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos condôminos de outros Setores, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às partes comuns de tal Setor.

Haverá total ausência de legitimidade do condômino, dos Setores Residencial, Comercial, Medical Center, Hotel, Mall de Lojas e de Estacionamento Não Residencial, para se manifestar nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, em qualquer matéria que diga respeito exclusivamente aos outros Setores.

4. UNIDADE(S) OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

a) A(s) unidade(s) autônoma(s) Suíte(s) de n.º [=]

5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

VALOR TOTAL: R\$ [=] ([=]), a ser pago da seguinte forma:

a) PARCELA ATO: R\$ [=], pagos neste ato, através do cheque nominal ou mediante TED – Transferência Eletrônica Disponível na Conta Corrente de titularidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, do Banco [=], Agência nº [=], conta corrente nº [=], que uma vez compensado com êxito, assegurará a quitação plena desta parcela;

b) PARCELAS MENSAIS: R\$ [=], a serem pagos em [=] parcelas, mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$[=] cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia [=] do mês de [=] do ano de 2.01X e as demais em igual dia dos meses imediatamente subsequentes, todas atualizáveis monetariamente, conforme o disposto na Cláusula Terceira infra;

c) PARCELA REFORÇO: R\$ [=], a título de parcela reforço, com vencimento no dia [=] do mês de [=] do ano de 2.01X, atualizável monetariamente, conforme o disposto na Cláusula Terceira infra;

d) PARCELA CHAVES: R\$ [=], atualizáveis monetariamente, conforme o disposto na Cláusula Terceira infra, em até 60 (sessenta) dias contados da data da averbação da conclusão do Empreendimento e da individualização de suas unidades autônomas junto ao Registro de Imóveis competente.

6. PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS

a) Previsão para a conclusão física do Empreendimento em **31 de dezembro de 2020**.

O prazo acima indicado admite tolerância, para mais ou para menos, de até 180 (cento e oitenta) dias, conforme o disposto na cláusula 4.2 e seguintes infra, ressalvados, ainda, os casos fortuitos e de força maior.

7. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

A comissão de corretagem relativa à intermediação do negócio ora formalizado, no montante de R\$ [=], será pago pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** diretamente a Imobiliária [=], nas condições que ajustaram previamente a assinatura do presente contrato, mediante instrumento próprio, não integrando, portanto, o preço estabelecido o item 5 supra.

8. DOS ANEXOS E DOS DEMAIS INSTRUMENTOS CELEBRADOS

Constituem parte integrante e indissociável do presente instrumento, os seguintes anexos: **(i.) Memorial Descritivo do Proprietário** - Especificações Técnicas de Acabamentos; **(ii.) Minuta de Convenção de Condomínio do Empreendimento**; **(iii.) Plantas**.

São celebrados, no presente ato, também: **(i.) Contrato de Locação**, entre a Operadora Hoteleira e o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**; e **(ii.) Declaração do(a, s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, firmada nesta data, sobre o Empreendimento e o investimento por ele realizado por meio da aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), incluindo os fatores de risco relacionados, conforme Deliberação CVM nº 734/2015.

- CLÁUSULAS GERAIS -

CLÁUSULA PRIMEIRA: DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

1.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, que, por sua vez, promete(m) comprar, para entrega futura, pronta(s) e acabada(s), a(s) unidade(s) indicada(s) no Campo 4 dos Quadros Introdutórios, fazendo-o pelo preço e condições ajustados e indicados no Campo 5 dos Quadros Introdutórios, observadas e atendidas as demais cláusulas e condições deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO EMPREENDIMENTO E DAS UNIDADES AUTONOMAS.

2.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** incorporou e está implantando, sobre o terreno descrito e caracterizado no Campo 3 dos Quadros Introdutórios, o Empreendimento ali também descrito, do qual faz(em) parte a(s) unidade(s) objeto da presente promessa de compra e venda, indicadas no Campo 4 dos Quadros Introdutórios.

2.2. O terreno sobre o qual está sendo implantado o empreendimento acha-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, judiciais, legais ou consensuais, a exceção da hipoteca a ser instituída ou que tenha sido instituída em favor banco financiador da obra, nos termos previstos na Cláusula “Do Financiamento das Obras” adiante.

2.3. A(s) unidade(s) ora prometidas à venda será(ão) entregue(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** com observância ao **Memorial Descritivo Padrão** do Empreendimento, o qual, devidamente rubricado pelas **PARTES**, é parte integrante e indissociável deste Contrato.

2.4. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tem(êm) total e pleno conhecimento de que os materiais e acabamentos indicados no **Memorial Descritivo Padrão**, poderão ser substituídos por outros, a eles similares, em termos de qualidade.

2.5. O **Memorial Descritivo Padrão** prevalece, para todos os efeitos, sobre quaisquer outros documentos anteriormente produzidos e/ou divulgados, em especial aos materiais e mecanismos de publicidade, que têm caráter meramente ilustrativo e/ou exemplificativo, no que se consideram, também, quaisquer anúncios, folhetos, reportagens, maquetes, plantões de venda e eventuais unidades decoradas. Os elementos de paisagismo eventualmente contidos nos materiais de publicidade poderão considerar e retratar graficamente plantas adultas, sendo certo, contudo, que o Empreendimento poderá ser entregue com plantas com idade de vida inferior, ou seja, ainda não adultas.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO.

3.1. O preço, certo e ajustado, da compra e venda objeto do presente Contrato é o indicado no Campo 5 dos Quadros Introdutórios e será pago pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, nas condições também ali indicadas, observadas igualmente as disposições que seguem.



3.1.1. As parcelas do preço, nos respectivos vencimentos, acrescidas da correção monetária e dos encargos contratuais que sejam devidos, deverão ser pagas pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, em sua sede, ou onde e a quem esta indicar.

3.1.2. Fica certo e aceito que o não recebimento pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** do documento de cobrança bancária (boleto bancário) não poderá ser invocado como justa causa para o não pagamento de qualquer das parcelas do preço em seu respectivo vencimento.

3.1.3. O pagamento de qualquer das parcelas do preço não gerará, em hipótese alguma, a presunção de que tenham sido pagas aquelas com vencimento anterior. Por igual, o pagamento de qualquer parcela não implicará, salvo manifestação expressa da **PROMITENTE VENDEDORA**, renúncia à atualização monetária, aos juros e/ou à multa que lhe couberem.

3.1.4. Sempre que houver qualquer pagamento relacionado ao presente Contrato pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** através de cheque ou através de outra forma em que os recursos financeiros não estejam prontamente disponíveis, a dívida somente se considerará quitada após a compensação exitosa do referido cheque ou do momento em que os recursos financeiros correspondentes estejam disponíveis. O pagamento em cheque deverá ser sempre feito com cheque nominal, pagável nesta praça e de emissão do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. Havendo dificuldade na compensação do cheque ou do efetivo recebimento dos recursos financeiros, as consequências serão de integral e exclusiva responsabilidade do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, considerando-se como atraso o período ocorrido entre o vencimento da prestação e a data em que os recursos financeiros restarem efetivamente disponíveis, sujeitando-o(a, s) ao pagamento dos encargos moratórios previstos neste instrumento.

3.2. Em relação às parcelas vincendas do preço, observar-se-á o seguinte, quanto à correção monetária do valor das mesmas e à incidência de juros compensatórios:

a) desde esta data e até a data do efetivo pagamento, quando este ocorrer anteriormente à expedição da carta de habite-se do Empreendimento, as parcelas do preço serão corrigidas monetariamente, mensalmente, de acordo com a variação do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-M), calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, cuja base de cálculo é a variação verificada entre o segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente e o segundo mês anterior ao respectivo vencimento; e

b) após a expedição da carta de habite-se do Empreendimento, as parcelas do preço ainda impagas passarão a ser corrigidas monetariamente, dali em diante, mensalmente, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, cuja base de cálculo é a variação que se verificar entre dois meses antes da obtenção da dita Carta de Habite-se até o segundo mês anterior ao respectivo vencimento, acrescidas, então, ainda de juros compensatórios de 12% (doze por cento) ao ano e calculadas conforme o Sistema Price de amortização.

3.2.1. Na hipótese de extinção de qualquer dos índices de correção monetária eleitos nos termos das alíneas “a” e “b” do item 3.2., as respectivas parcelas passarão a ser corrigidas de acordo com a variação dos índices oficiais que vierem a substituí-los e, não tendo sido atribuído qualquer índice em substituição, conforme abaixo indicado:

3.2.1.1. Para o INCC-M, na falta de índice oficial substitutivo, fica estabelecido, entre as partes, o CUB - Custo Unitário Básico, de acordo com as características particulares do(s) imóvel(is) objeto deste instrumento, conforme publicado pelo Sinduscon/RS. Se o mesmo ocorrer com relação ao IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, na falta de índice oficial substitutivo, fica eleito o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), também calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

3.2.1.2. Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação aos substitutivos acima eleitos, fica desde já acordada a aplicação de índice que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

3.2.1.3. A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, por escrito, e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

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

3.3. As partes declaram ter ciência de que a atualização monetária e a revisão das parcelas componentes do preço representam e representarão, sempre, a recuperação do valor da moeda como condição para que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada por qualquer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do País, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Fica claro, por isso, que a manutenção dos reajustes aqui pactuados, durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não pode ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXXVI.

3.4. Desde que esteja(m) adimplente(s) em relação às obrigações decorrentes do presente instrumento, pecuniárias ou não, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** poderá(ão) antecipar o pagamento das parcelas vincendas do preço, devendo fazê-lo, sempre, até o dia 05 (cinco) do respectivo mês, hipótese em que a correção monetária e os demais encargos serão calculados, relativamente ao valor a ser antecipado.

3.4.1. A antecipação, sempre que houver, obrigatoriamente, dar-se-á pela ordem inversa de vencimento das parcelas, não constituindo novação ou modificação dos critérios de reajuste estipulados, não se obrigando a **PROMITENTE VENDEDORA** a aceitar antecipações que possam elidir a correção monetária pactuada.

3.4.2. Caso haja a previsão de incidência de juros compensatórios, na forma da alínea “b” do item 3.2., sobre o valor da parcela cujo pagamento for antecipado, ditos juros deverão ser apurados e pagos, pelo critério *pro rata die*, até a data do pagamento antecipado da parcela.

3.4.3. Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.

3.5. As parcelas do preço e/ou os créditos a elas relativos, a qualquer tempo e, independentemente de prévia notificação ao(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, que desde logo manifesta(m) sua anuência expressa com tal situação, poderão, no todo ou em parte, ser transferidos, cedidos ou caucionados a terceiros, inclusive para fins de securitização ou realização de quaisquer operações no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., bem como ser utilizados para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas de Créditos Imobiliários ou outros títulos.

3.6. Fica estabelecido entre as partes que, à exceção de quando houver referência expressa, as datas de vencimento das parcelas do preço não têm qualquer vinculação com a conclusão das obras ou mesmo com a entrega da(s) unidade(s) objeto deste instrumento, tendo as mesmas sido fixadas de acordo com a tabela de vendas proposta pela **PROMITENTE VENDEDORA** e aceita pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.

CLÁUSULA QUARTA: DA CONCLUSÃO DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S)

4.1. A conclusão da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste contrato pela **PROMITENTE VENDEDORA** se considerará efetivada uma vez que estejam atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) conclusão das obras da(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), com observância das especificações constantes dos projetos técnicos e do memorial descritivo; e
- b) obtenção do Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal.

4.2. Os eventos indicados nas alíneas “a” e “b” do item 4.1. deverão ocorrer até a data indicada no Campo 6 dos Quadros Introdutórios, **admitida, uma tolerância de 180 (cento e oitenta dias), para mais ou para menos, a critério da PROMITENTE VENDEDORA, por qualquer que seja o motivo.**

4.3. Afora o prazo de tolerância mencionado no item 4.2. supra, será admitida a prorrogação em caso de força maior ou caso fortuito. Dentre os motivos de força maior ou caso fortuito, incluir-se-ão, exemplificativamente, chuvas não sazonais, greves que afetem, direta ou indiretamente, o setor da construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos ou interdições do canteiro de obras, em especial pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, mudanças na política econômica que afetem o setor da construção civil, falta de materiais, mão de obra ou equipamentos no mercado e, ainda, demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se. O(A, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tem(êm) conhecimento que o setor da construção civil vem tendo enormes dificuldades de relacionamento e estabelecimento de critérios objetivos, com a Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, quanto aos equipamentos de proteção coletiva e individual dos canteiros de obra. Deste modo, fica certo e ajustado que os embargos ou interdições do canteiro de obras, quando impostos pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, serão sempre considerados, para os fins deste Contrato, casos de força maior.



4.3.1. Nos casos de descontinuidade das obras ante casos fortuitos ou de força maior, os prazos previstos serão prorrogados, automaticamente, por tanto tempo quanto for o da paralisação havida, mais o necessário para a retomada do curso normal das obras.

4.3.2. Caso a Licença de Instalação das obras não seja obtida no prazo de 06 (seis) meses contados do Registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** será(ao) cientificado(a, s) acerca do fato e o prazo de conclusão das obras referido no Campo 6 dos Quadros Introdutórios será prorrogado pelo mesmo período que superar os 6 (seis) meses antes referidos e que seja necessário para a obtenção da referida Licença de Instalação das obras, visto ser esta autorização necessária para o início da construção do Empreendimento.

4.4. A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, na execução das obras, atender as plantas e especificações do projeto aprovado perante a municipalidade e constantes do memorial de incorporação levado a registro, ressalvadas as hipóteses em que haja alterações destes, como previsto neste Contrato.

4.4.1. Ficam ressalvadas, ainda, eventuais alterações de Projeto ou de execução que venham a ser introduzidas em decorrência de necessidades técnicas, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou alterações de pequena expressão, assim entendidas todas aquelas que impliquem em alteração, para mais ou para menos, e que não excedam a 5% (cinco por cento) da área privativa ou total da(s) unidade(s) cuja promessa de compra e venda é objeto deste instrumento.

4.4.1.1. Preservadas as restrições indicadas no Campo 3 dos Quadros Introdutórios, fica, desde logo, a **PROMITENTE VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretroatável, autorizada a promover quaisquer alterações nas outras unidades do Empreendimento, já alienadas a terceiros ou ainda em estoque, inclusive para alterar a tipologia, disposição interna ou o número quantitativo das mesmas.

CLÁUSULA QUINTA: DA IMISSÃO NA POSSE

5.1. Uma vez concluídas as obras, de acordo com o disposto no item 4.3.2 supra, a **PROMITENTE VENDEDORA** convocará a **Operadora Hoteleira** previamente autorizada pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** para que esta, em até 30 (trinta) dias, em dia e hora agendados, compareça ao Empreendimento e proceda com a vistoria da(s) unidade(s) autônoma(s) do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.

5.1.1. Para tanto, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** confere(m) à **Operadora Hoteleira** poderes para vistoriar e firmar o Termo de vistoria da(s) unidade(s), autorizando a **Operadora Hoteleira** a receber as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s).

5.1.2. O(A, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** concorda que a responsabilidade da **Operadora Hoteleira** na vistoria da(s) unidade(s) será limitada à constatação de eventuais vícios aparentes no imóvel, devendo esta comunicar os eventuais vícios à **PROMITENTE VENDEDORA**, eis que se trata da incorporadora e construtora do empreendimento, para que a última então proceda com o devido reparo.

5.1.3. Uma vez corrigidos os eventuais vícios, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** será(ão) então imitado(a, s) na posse da(s) unidade(s) autônoma(s) quando, simultaneamente, transferirá a referida posse para a **Operadora Hoteleira**, para que esta possa iniciar as adequações da unidade ao serviço de hotelaria, para exploração econômica do Hotel.

5.1.4. A critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, uma vez concluídas fisicamente as obras e ainda que antes da obtenção do Habite-se, poderá ser feita a vistoria aqui referida. A efetiva entrega da(s) unidade(s), quando o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** será(ão) então imitado(s) na posse da(s) mesma(s), sempre após a vistoria ou do seu agendamento ficará sempre condicionada, ainda, a confirmação cumulativa dos seguintes eventos: (i) que o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** esteja(m) adimplente(s) e em dia com as obrigações que lhe(s) decorrem deste Contrato; e (ii) que o preço da compra e venda objeto deste Contrato já esteja integralmente quitado. No caso de pagamento do saldo do preço com financiamento bancário, a imissão do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** na posse da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato ficará condicionada a que o contrato de compra e venda e financiamento bancário já esteja devidamente celebrado e registrado perante a matrícula da(s) unidade(s) autônoma(s).

5.1.5. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tem pleno conhecimento de que sua opção por quitar o(s) imóvel(is) objeto(s) deste instrumento através de financiamento bancário faz com que seja necessária a apresentação de documentação cuja exigência varia de acordo com a instituição financeira eleita pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**. Sendo assim, está(ão) ciente(s) o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** que, até que ocorra a liberação da parcela financiada à **PROMITENTE VENDEDORA**, arcará(ão) com todos os reajustes incidentes, conforme o determinado neste Instrumento, sem a possibilidade de receber(em) a posse do imóvel.



5.1.6. Assim, se houver diferença entre o valor liberado pela instituição financeira e o saldo devedor do contrato, esta diferença deverá ser paga com recursos próprios como condição para a transmissão da posse.

5.2. Fica estabelecido entre as Partes que se houver atraso na conclusão das unidades(s) autônoma(a) objeto deste Contrato motivado pela **PROMITENTE VENDEDORA** e, por conta disto, atraso na imissão do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** na posse destas, ressalvados, sempre, a tolerância e os casos fortuitos ou de força maior, a **PROMITENTE VENDEDORA** pagará ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** uma multa mensal, pro rata, no montante equivalente a 0,5% (meio por cento) dos valores efetivamente pagos por este(a, s) até então por força deste Contrato, corrigidos pelo INCC-M, desconsiderando-se, para tal fim, os eventuais encargos moratórios que tenham sido pagos.

5.2.1. A multa de que se cuida no item 5.2., se for o caso, será devida a título de perdas e danos pré-fixadas, englobando toda a indenização devida ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** na hipótese de haver qualquer atraso no cronograma das obras e, assim, na imissão deste(a, s) na posse da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato. Esta multa, nos casos de atrasos e, sempre, ressalvada a tolerância e os casos fortuitos ou de força maior, será devida até a data da expedição do Habite-se do Empreendimento.

5.2.2. A multa ora estipulada, se aplicável, será quitada de uma só vez pela **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio de compensação com os valores ainda devidos pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** por força do presente instrumento, ou, em não havendo saldo do preço a pagar, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da expedição do Habite-se do Empreendimento.

5.3. Até a data em que seja(m) imitado(a, s) na posse da(s) unidade(s) que lhe(s) são, por este instrumento, prometida(a) a venda, não poderá(ão) o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** ter acesso à(s) mesma(s) ou às obras do Empreendimento, não lhe(s) sendo permitido, ademais, a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, ou quaisquer elementos de decoração no imóvel.

5.4. A partir da data em que o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** for(em) imitados na posse da(s) unidade(s) ou a partir da data em que tal pudesse ter ocorrido, caso não tenha(m) sido imitado(a, s) na posse por não haver(em) quitado suas obrigações, passarão a correr exclusivamente por conta dele(a, s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, todos os tributos, tarifas e despesas de condomínio ou quaisquer outras que



venham a incidir sobre ou relativamente à(s) unidade(s) ora prometida(s) à venda, ainda que não lançadas em nome do(a, s) mesmo (a, s).

5.5. As providências e despesas relativas à ligação dos troncos de energia elétrica, gás e outros dependentes de serviços públicos ou prestados por empresas concessionárias de serviços públicos, bem com as ligações necessárias para a utilização de tais serviços na(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão de exclusiva responsabilidade e conta do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, que somente poderão diligenciar em tal sentido após ter(em) sido imitado(s) na posse das mesmas.

5.6. Igualmente, correrão por exclusiva conta do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, na proporção da(s) fração(ões) ideal(is) de terreno correspondente(s) à(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registros dos atos tendentes à instituição formal do condomínio, nestes considerados os gastos com registro propriamente dito e, também, aqueles como honorários advocatícios e outras despesas correlatas.

5.6.1. Fica a **PROMITENTE VENDEDORA**, desde logo e a seu exclusivo critério, autorizada a adiantar, por conta e ordem do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, as despesas referidas no item 5.6., as quais, neste caso, deverão ser reembolsadas à mesma concomitantemente ao pagamento da primeira quota condominial.

CLÁUSULA SEXTA: DO FINANCIAMENTO

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

6.1. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** poderá(ão) optar por liquidar a totalidade do saldo devedor existente na data da conclusão de obras, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva dele(a, s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

6.1.1. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **PROMITENTE VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

6.1.2. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** declara(m) ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

6.1.3. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** declara(m) que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** não apresentar(em) as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

6.1.4. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** se obriga(m), até a data prevista para a conclusão das obras, a apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente Financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente Financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada nos Quadros Introdutórios, para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

6.1.5. Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir, observado o respectivo reajustamento monetário, o valor mencionado nos Quadros Introdutórios, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, se obriga(m) a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

6.2. Se, por qualquer motivo, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** não obtiver(em) o financiamento tratado nesta cláusula, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele(a, s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, na data fixada nos Quadros Introdutórios, sob as penas previstas na cláusula que trata do inadimplemento.



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

6.2.2. A não obtenção do financiamento pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

6.3. Como a **PROMITENTE VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as Partes convencionam que o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento à **PROMITENTE VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, conforme fixada nos Quadros Introdutórios, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

6.3.1. Se a importância financiada for menor que o valor reajustado da(s) parcela(s) a ser(em) quitada(s) com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** pagará(ão) à **PROMITENTE VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista, até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento da(s) citada(s) parcela(s).

6.4. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** confessa(m) e reconhece(m), desde já, dever à **PROMITENTE VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **PROMITENTE VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.



6.4.1. A eventual declaração da **PROMITENTE VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** ofereça(m) o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto na Cláusula a seguir.

6.5. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tem ciência que as obras do Empreendimento do qual faz(em) parte o(s) imóvel(is) objeto(s) deste instrumento poderão ser financiadas por Instituição Financeira de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA** e que, nesta hipótese, caso tenha interesse em contratar financiamento através de outro agente financeiro, deverá submeter-se às regras para o desligamento de sua(s) unidade(s), arcando com os custos daí advindos.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA

7.1. A escritura pública de compra e venda será outorgada pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, uma vez que tenha se verificado o disposto na cláusula 4.1., registrada a individualização das unidades, esta registrada em até 180 (cento e oitenta) dias da data do respectivo Habite-se, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, e após a quitação do preço, desde que este(a, s) esteja(m) adimplentes com todas as obrigações que lhe(s) decorrem do presente instrumento.

7.1.1. Após a quitação do preço e, observado o disposto na cláusula 7.1., a escritura pública de compra e venda será assinada pelas **PARTES**, sendo lavrada em Tabelionato a ser indicado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for solicitada por qualquer das **PARTES** a respectiva outorga à outra.

7.2. Não obstante o disposto na cláusula 7.1., a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo, principalmente e, concomitantemente quando da imissão da posse de que trata a Cláusula Quinta, havendo ou não saldo devedor, optar por outorgar antecipadamente a escritura pública de compra e venda ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, notificando-os para tanto com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

7.2.1. Na hipótese prevista na cláusula 7.2., caso ainda existam parcelas vincendas do preço, no mesmo ato em que for outorgada ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** a escritura pública de compra e venda, este(a, s), em garantia do pagamento das



referidas parcelas vincendas do preço e do cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes do presente negócio, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou darão em primeira e especial hipoteca ou alienarão em caráter fiduciário, a ela, **PROMITENTE VENDEDORA**, ou a quem ela indicar, a(s) unidade(s) objeto da presente promessa de compra e venda.

7.2.2. Havendo parcelas do preço ainda vincendas quando da outorga da escritura pública de compra e venda, é(são) sabedor(a,es,as) o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, assumindo esta obrigação, que terá(ão) que contratar seguros contra riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, pagando os respectivos prêmios, cuja apólice terá a **PROMITENTE VENDEDORA** como beneficiária.

7.3. As despesas relativas à outorga da escritura pública de compra e venda e transferência da propriedade da(s) unidade(s) ora prometida(s) à venda, inclusive aquelas tendentes à constituição de hipoteca ou alienação fiduciária, se for o caso, serão de responsabilidade exclusiva do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, que não poderá(ão) se eximir de pagá-las. Dentre as despesas de que aqui se cuida estão aquelas com tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis.

7.4. A negativa do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** ou da **PROMITENTE VENDEDORA** em, respectivamente, receber ou outorgar a escritura pública de compra e venda, nas situações previstas neste instrumento, sujeitará a **PARTE** inadimplente ao pagamento, em favor da outra, de multa penal compensatória no valor desde logo aceito e acordado de 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente contrato de compra e venda, sem prejuízo da imediata adoção das medidas judiciais cabíveis à obtenção da referida escrituração.

7.5. Uma vez outorgada a escritura pública de compra e venda, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** obriga(m)-se a, em até 45 (quarenta e cinco) dias obter o seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem assim como a sua averbação perante o cadastro fiscal da Secretaria Municipal da Fazenda.

CLÁUSULA OITAVA: DO FINANCIAMENTO DAS OBRAS

8.1. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tem(êm) conhecimento e nada tem(êm) a opor a que seja obtido financiamento junto a Instituição Financeira para custeio parcial ou total das obras do empreendimento, e, assim, seja hipotecada, **em primeiro grau, em favor daquela Instituição Financeira, como garantia do financiamento destinado à construção do empreendimento**, o terreno e as acessões e, assim, também

a(s) unidade(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão empenhados direitos creditórios, decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento e também deste contrato.

8.2. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** também tem(êm) ciência de que, em virtude da hipoteca constituída a favor da Instituição Financeira conforme acima mencionado, a liberação do gravame hipotecário que recai sobre as unidades objeto deste Instrumento somente ocorrerá após o pagamento integral da dívida das unidades.

8.3. Do Penhor dos créditos: O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** fica(m) ciente(s) de que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá dar à Instituição Financeira, em garantia do financiamento à execução da obra, o penhor, dos direitos creditórios oriundos de todas as parcelas vincendas deste Instrumento, nos termos do artigo 1.453 do Código Civil, e cujo produto será destinado para a amortização da dívida das unidades objeto deste Instrumento.

8.4. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** tem(êm) ciência de que este instrumento de promessa de venda e compra não está coberto por seguro de morte e invalidez permanente.

8.5. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** está(ão) ciente(s) de que a concessão do financiamento pela Instituição Financeira, destinado à aquisição do imóvel, dependerá da aprovação de crédito e do preenchimento das condições de enquadramento da operação e do imóvel nas regras estabelecidas pelos normativos vigentes relacionados ao assunto, sendo que tais análises de crédito e de enquadramento serão realizadas, pela Instituição Financeira, no momento da solicitação do financiamento.

8.6. O financiamento imobiliário contratado para o custeio das obras será de inteira e exclusiva responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA NONA: DA CESSÃO DE DIREITOS

9.1. É vedado ao(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** prometer ceder ou transferir, gratuita ou onerosamente, a qualquer título, sem anuência prévia e por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, os direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente Contrato e deste negócio jurídico, sob pena do vencimento antecipado, independentemente de qualquer interpelação ou notificação, das parcelas do preço ainda vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência.

9.1.1. Desde que adimplente(s) com as obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente instrumento e deste negócio, poderá(ão) o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** que esta anua com a cessão e transferência dos direitos, ações e obrigações dele decorrente para terceiros. A anuência ficará, no entanto, condicionada:

- a) à avaliação cadastral do(s) pretense(s) sucessor(es), por parte e a critério livre e exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**; e
- b) ao pagamento, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, de uma taxa remuneratória, no montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente Contrato para fazer frente ao pagamento das despesas administrativas inerentes à celebração do novo negócio.

9.1.2. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** é(são) sabedor(a,es,as) de que a cessão dos direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente contrato, pode ser fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, o qual, se devido, deverá, como condição para efetivação da cessão, ser recolhido pelo(a, s) mesmo(a, s) com a apresentação da guia de recolhimento quitada à **PROMITENTE VENDEDORA**, no ato em que for(em) solicitado(s) pela mesma. Ainda que não recolhido o ITBI, na hipótese aqui prevista, por entenderem as Partes que esta exação não seja devida, fica certo que o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** e aquele(s) em favor de quem se operar a cessão deverão assumir, no instrumento de cessão, solidariamente, a responsabilidade por recolher dito tributo caso, a qualquer tempo, venha o mesmo a ser exigido pela municipalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA: INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

10.1. Se o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** deixar(em) de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas nos Quadros Introdutórios este(a, s) será(ão) notificado(a, s) pela **PROMITENTE VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado nos Quadros Introdutórios deste instrumento, para, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o total do débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito o contrato, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- (i) atualização monetária do débito pelos índices aqui eleitos;



- (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento;
- (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total da parcela impaga (principal corrigido);
- (iv) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

10.1.1. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS)** tem conhecimento e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel deste, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, **inserir o nome dele(a, s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS) nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito** como SERASA, SPC e outros.

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

10.1.3. A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas, por parte do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS)** dará à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

- a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito;
- b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação, conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "*caput*" desta cláusula.
- c) Em se tratando de alienação fiduciária, promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da unidade autônoma será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da Lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a unidade não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão, primeira e

segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **PROMITENTE VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da Lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

10.1.4. Caso não haja o pagamento da “Parcela Ato” em até 48 (quarenta e oito) horas da assinatura do presente, seja por não haver a compensação do cheque, caso o pagamento esteja previsto através de cheque, ou por não confirmação da Transferência Bancária Disponível – TED, caso seja esta a forma de pagamento expressamente autorizada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ocorrerá, a critério desta, a rescisão deste instrumento, independentemente de aviso ou notificação

10.1.5. Ocorrendo qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.1.4 supra, as partes retornarão ao *status quo antes*, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de efetuar a apresentação do cheque mencionado uma segunda vez, ou ainda efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** caso não opte pelo distrato do presente.

10.2. No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações e, delas, a título de cláusula penal, será descontado o valor correspondente ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento) em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**. Haverá, portanto, em caso de rescisão, a retenção pela **PROMITENTE VENDEDORA** de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pagas pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações do preço, como cláusula penal.

10.2.1. Fica estabelecido que a devolução referida na cláusula 10.2. supra será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas do preço, conforme os Quadros Introdutórios deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

10.2.2. Os valores eventualmente pagos pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados



para a apuração do montante a ser devolvido para o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** e a intermediadora.

10.2.3. Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, e incidam sobre os pagamentos efetuados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em decorrência da venda da unidade autônoma e da restituição de qualquer quantia ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, tais valores serão também computados para o cálculo da restituição previsto no caput desta cláusula.

10.3. Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, este(s) ficará(ão) obrigado(s) a devolver *incontinenti* o imóvel à **PROMITENTE VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas das seguintes:

- a) 0,5% (meio por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês de fruição do imóvel objeto do presente;
- b) despesas efetuadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**.
- c) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica.

10.4. Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** perderá(ão) em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, as benfeitorias úteis e as volutuárias que vier(em) a introduzir no imóvel.

10.5. O recebimento de qualquer importância devida pelo(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

10.6. Recorrendo a **PROMITENTE VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará(ão) o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os



honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** declara que, na forma do Art. 34 da Lei 4.591/64, a incorporação do Empreendimento está submetida ao prazo de carência, de modo que lhe será lícito desistir do Empreendimento caso não comercialize, no mínimo, **50%** (cinquenta por cento) das unidades do Empreendimento, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro do Memorial de Incorporação ou de sua revalidação, se for o caso.

11.1.1 No caso de denúncia da incorporação os valores até então pagos pelo(a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** lhe(s) serão devolvidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** na forma do Art. 36 da Lei 4.591/64, nada mais sendo devido de parte a parte, seja a que título for.

11.2. Até que a **PROMITENTE VENDEDORA** comercialize a integralidade das unidades que integram o Empreendimento, fica assegurado à mesma, independentemente de qualquer pagamento ou contrapartida, (i) manter nas dependências do condomínio, em seu hall de entrada, plantão de vendas; bem como (ii) ter acesso, através dos corretores por ela credenciados ou indicados, a todas as áreas de uso comum e (iii) colocar em lugar visível, a sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do Empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos.

11.3. Por até 05 (cinco) anos contados da expedição do Habite-se do Empreendimento, fica assegurado à **PROMITENTE VENDEDORA**, sem prejuízo do disposto no item 11.2., manter no topo do Empreendimento a sua **logomarca**, sem que caiba aos condôminos qualquer remuneração ou contrapartida.

11.4. Havendo mais de um **PROMITENTE COMPRADOR** são, todos eles, solidariamente responsáveis pelas obrigações que lhe(s) decorrem frente à **PROMITENTE VENDEDORA**, inclusive, mas não somente, pela obrigação de pagamento do preço. Deste modo, pode a **PROMITENTE VENDEDORA** exigir, a seu exclusivo critério, o cumprimento integral das obrigações de quem melhor lhe aprouver, de mais de um ou de todos em conjunto.

11.4.1. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, ademais, neste ato, mútua e reciprocamente, nomeiam-se e constituem-se procuradores uns dos outros, entre si, para o fim de receber intimações, citações, notificações, judiciais ou extrajudiciais, comunicados ou documentos relativos ao presente contrato e ao negócio através dele celebrado, de sorte a que for recebido por um, considerar-se-á automaticamente recebido por todos.

11.5. Qualquer tolerância de qualquer uma das **PARTES** em relação a eventual descumprimento de disposições, direitos e obrigações deste contrato não implicará em renúncia aos mesmos, nem caracterizará novação, precedente ou alteração do contrato, sendo aquele fato tomado a conta de simples liberalidade.

11.6. Para quaisquer efeitos e finalidades previstas no presente instrumento, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das **PARTES**, se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio, com Aviso de Recebimento Mãos Próprias (AR/MP), sempre, ao endereço indicado nos Quadros Introdutórios.

11.6.1. Em face do disposto no item 11.7., o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** obriga(m)-se a comunicar por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA** a mudança do seu endereço, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão.

11.6.2. Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** nomeia(m) e constitui(em) sua bastante procuradora a **PROMITENTE VENDEDORA**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação e projeto já aprovado do Empreendimento em questão, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do Município quaisquer alterações do projeto de construção do Empreendimento, sem diminuição ou alteração da área privativa correspondente à unidade de que é(são) titular(es) de direito o(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)** fora dos limites deste contrato, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe(s), ainda, poderes para indicar a Administradora do Condomínio para a sua regular instituição, bem como representá-lo(a, s) nas repartições públicas municipais,

estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos (AES SUL, CEEE, CORSAN e outras), inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro).

11.7. A Minuta da Convenção Condominial, um dos documentos que integraram o registro da Incorporação Imobiliária em questão, faz parte integrante deste contrato e, nela, constam as regras atinentes a administração, gestão, uso e exercício do direito de voto, em consonância às características peculiares deste empreendimento, as quais são vinculativas as partes.

11.8. Salvo naquilo que for contratado expressamente, as disposições deste instrumento permanecerão válidas entre as partes, ainda que após a assinatura da escritura de compra e venda ou de documento que tenha tal validade.

11.9. O presente contrato é celebrado pelas **PARTES** em caráter irrevogável, irretratável, obrigatório a elas, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

11.9.1. O(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** declara(m) ainda ter ciência de que a eficácia deste instrumento estará sujeita à aprovação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de até 7 (sete) dias, contados desta data, do cadastro do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** junto aos órgãos de proteção ao crédito, bem como a análise, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, da capacidade de pagamento do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, uma vez que o presente negócio constitui-se em compra e venda, com pagamento do preço a prazo, de forma parcelada, podendo, ainda, estar sujeito à contratação de financiamento para pagamento de parte do preço ajustado nas forma deste contrato.

11.9.2. Em caso de não aprovação do cadastro do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, o cheque emitido para pagamento da "Parcela Ato" ou Parcela Entrada" será devolvido ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, por meio de correspondência a ser enviada para o endereço mencionado nos Quadros Introdutórios.

11.9.3. A eventual aprovação da **PROMITENTE VENDEDORA** não implica em isenção da responsabilidade do(a,) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** de manter seu cadastro sem nenhuma restrição nos órgãos de proteção ao crédito, sendo certo que a **PROMITENTE**



VENDEDORA poderá a qualquer momento do contrato fazer a análise para confirmação das condições inicialmente estabelecidas, podendo, inclusive, reter a entrega da unidade ao(à, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** até que sejam regularizadas todas as obrigações dele(s) exigíveis.

11.10. A contratação de intermediação imobiliária por conta do presente negócio, será de exclusiva e integral responsabilidade do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** razão pela qual caberá unicamente ao(s) mesmo(s) a contratação e o pagamento dos honorários de intermediação, cujo valor não está incluso no montante total do preço mencionado no Campo 5 dos Quadros Introdutórios.

11.11. A área privativa do(s) imóvel(is), bem como as demais áreas e fração, estão de acordo com aquelas indicadas na NBR 12721 relativa ao empreendimento.

11.12. As **PARTES** elegem, com renúncia a qualquer outro, o foro Central da Comarca de Gramado /RS para dirimir quaisquer litígios decorrentes do presente contrato ou do negócio através dele ajustado.

E, por estarem justos e acertados, as **PARTES**, então, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Gramado, [--] de [--] de [--].

**TBP GRAMADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
PROMITENTE VENDEDORA**

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF: