

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

“ALTOS DA SAMUEL MARTINS RESIDENCIAL”

TORRE B - APTO XXXXXX

QUADRO RESUMO

CONTRATO Nº XXXX DATA: XX/XX/XXXX

(FB)

1. - DA INCORPORADORA E VENDEDORA: **SPE 12 SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, localizada na Rodovia da Uva, nº 03, Sala 12, bairro Engordadouro, na cidade de Jundiaí-SP, CEP: 13.213-235, CNPJ nº 09.505.575/0001-30, neste ato representada por seu bastante procurador, ao final assinado _____, de ora em diante denominada simplesmente **VENDEDORA**.

2. - DO(S) **COMPRADOR(ES)**:

ADQUIRENTE	
Nome:	
CPF:	
RG:	
Data Nascimento:	
Nacionalidade:	
Profissão:	
Estado Civil:	
Regime de casamento:	
Telefone(s):	
E-mail	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA	
LOGRADOURO:	
COMPLEMENTO:	
BAIRRO:	
CIDADE:	
UF:	
CEP:	
TELEFONE(S):	
E-MAIL:	

de ora em diante denominado(s) simplesmente **COMPRADORE(S)**.

3. - DO IMÓVEL PROMETIDO À VENDA:

Apartamento Nº XXXXXX, Torre B, TIPO X, com XX vaga(s), conterá: sala de jantar/estar com varanda, cozinha, área de serviço, XX (XXXX) dormitórios, XX (XXXX) banheiros, com área privativa de XXXXX, área comum divisão não prop. XXXXXm², e área comum de divisão proporcional de XXXXXm², totalizando uma área construída de XXXXXm² correspondente a XXXXX%, equivalente a XXXXXm² do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de XX (XXXX) vaga(s), encontrando-se entre as garagens dos estacionamentos cobertos nos subsolos 01,02 ou 03, as quais são inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas à unidade autônoma. Vaga(s) Nº XXX.

4. – PRAZO DE CONSTRUÇÃO E ENTREGA

MARÇO/2021, ficando expressamente ressalvada a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias de atraso e, ainda, a ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito, tudo conforme previsto no subitem 4.15. das disposições gerais.

5.- PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço pactuado para esta promessa de venda e compra, sujeito a reajuste monetário na forma prevista neste contrato, é de **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)**, corrigidos mensalmente, sendo **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)** à título de comissão pelos serviços de intermediação imobiliária que o(s) **COMPRADOR(ES)** se compromete(m) e obriga(m) a pagar, da seguinte forma:

A) X (XXX) parcela Ato no valor de R\$ XXXXX (XXXXXXXXXX) com vencimento em XX/XX/XXXX.

B) XX (XXXX) parcelas Mensais e sucessivas no valor de R\$ XXXXX (XXXXXXXXXX) cada, vencendo a primeira em XX/XX/XXXX e as demais a cada dia 10 (dez) dos meses subseqüentes;

C) X (XXXXX) parcela de Financiamento no valor de R\$ XXXXX (XXXXXXXXXX); \$ {proposta.parcelas}, vencendo-se no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da DATA DA EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO ou HABITE-SE, paga com recursos próprios do **COMPRADOR** ou mediante financiamento bancário, a ser obtido pelo próprio **COMPRADOR** junto ao agente do Sistema Financeiro da Habitação, incidindo, em qualquer das hipóteses, os reajustes previstos no **item 6** abaixo, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês. Convenciona-se, desde já, que o financiamento bancário é de inteira e exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR**, o qual exime, desde já, a **VENDEDORA**, de todo e qualquer ônus decorrente de eventuais atrasos em seu procedimento, dentre outros prejuízos.

É de conhecimento das partes que este valor pago a título de intermediação imobiliária não será em hipótese alguma restituído em caso de distrato amigável ou rescisão judicial do presente contrato, tendo em vista a concretização do presente negócio celebrado pela empresa XXXXXXXX.

6- REAJUSTE MONETÁRIO

O preço ajustado para este compromisso, bem como os valores das prestações de amortização e do saldo devedor, constantes na cláusula “5” deste **QUADRO RESUMO**, serão reajustados monetariamente da seguinte forma:

6.1.- A partir da DATA BASE deste contrato até o mês da emissão do Auto ou Certificado de Conclusão (“habite-se”) do bloco ou torre onde se localizará o apartamento ora compromissado, o reajuste monetário do preço, será calculado com base na variação acumulada mensal do Índice Nacional do Custo da Construção -INCC, da Fundação Getúlio Vargas - FGV, tomando-se como ÍNDICE BASE o INCC/FGV do mês da assinatura deste presente contrato. Após o mês da emissão do Auto ou Certificado de Conclusão (“habite-se”), tendo o(s) comprador(es) saldo a quitar ou parcelas vencidas, o ÍNDICE DE REAJUSTE deixará de ser o INCC/FGV e passará a ser Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM da Fundação Getúlio Vargas- FGV.

6.2.- Os valores do preço deste compromisso, bem como todos os valores das respectivas prestações de amortização e do saldo devedor, serão reajustados monetariamente, a partir da DATA BASE deste contrato, a cada período de 01 (um) mês. As variações (positivas e negativas) do(s) índice(s) eleitos serão devidamente aplicadas pela **VENDEDORA**, até o limite, no caso das negativas, do preço pactuado, para a garantia do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Eventuais diferenças a maior apuradas mensalmente em cada período de reajuste, estarão sujeitas a atualização monetária e serão incorporadas à prestação do primeiro mês do seguinte período de reajuste, com a qual

ditas diferenças devem ser pagas, na data do vencimento da prestação, exceto quanto as diferenças a maior pertinentes ao último período de reajuste, que se incorporam à última prestação e com esta devem ser pagas.

6.3.- A periodicidade do reajuste poderá ser reduzida pelos poderes públicos ou em virtude de superveniente entendimento jurisprudencial sobre a legislação hoje vigente. A redução da periodicidade, nessas hipóteses, independerá de qualquer notificação ou aviso, no que diz respeito à sua aplicação.

6.4.- Na hipótese de congelamento, extinção, modificação de periodicidade de aplicação dos índices acima eleitos, os reajustes permanecerão, passando a ser calculados, dessa data em diante: (i) com base na variação acumulada da taxa mensal do Custo Unitário Básico - CUB, calculado e divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo - SINDUSCON, em substituição do INCC/FGV; (ii) com base no índice Nacional de Preços ao Consumidor-INPC, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, em substituição do IGPM/FGV; ou, (iii) na falta de quaisquer desses índices substitutivos, o reajuste será calculado com base no índice oficial que melhor recomponha a efetiva desvalorização da moeda.

6.5.- As parcelas poderão ser pagas antecipadamente, no todo ou em parte, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, mediante prévia solicitação por escrito à **VENDEDORA**, até a data do pagamento.

6.6.- Todo saldo vencível após a expedição do "Auto de Conclusão ou Habite-se" do empreendimento, será acrescido, a partir daquela data, dos juros de 1% (um por cento) ao mês e reajustado conforme item 6.

7 - FINANCIAMENTO - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

7.1.- A aquisição do apartamento ora objetivado, assim compreendida a fração ideal de terreno e a construção das acessões e benfeitorias, se darão mediante financiamento a ser concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ao(s) **COMPRADOR(ES)** com Recursos Financeiros providos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS, ou do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) de acordo com o enquadramento estabelecido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** do(s) ora **COMPRADOR(ES)**.

7.2.- O financiamento ora tratado será formalizado por instrumento padrão da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, no qual comparecerão a **VENDEDORA**, o(s) **COMPRADOR(ES)** como devedores fiduciários e a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** como credora fiduciária, com a interveniência da **CONSTRUTORA**, dispondo esse contrato sobre a venda da fração ideal de terreno, a contratação da construção do apartamento e o financiamento concedido, dentre outras avenças.

7.3.- A **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** poderá, a seu exclusivo critério, exigir do(s) **COMPRADOR(ES)** fiador(es) em garantia da operação de financiamento.

7.4.- O(s) **COMPRADOR(ES)** declaram ter ciência de que o Financiamento a ser concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** quanto a sua liberação integral e tempestiva é de EXCLUSIVA responsabilidade do **COMPRADOR**, que deverá atender a todos os requisitos do agente financeiro exigidos na época da contratação do financiamento.

7.5.- O(s) **COMPRADOR(ES)** autorizam a **VENDEDORA** a proceder as necessárias consultas nos Órgãos de Restrição de Crédito para análise de crédito a fim de encaminhar pasta de documentos para a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

7.6.- Estando apto(s) a receber(em) o financiamento pretendido ou já tendo este se operado e, dessa forma, mantido o apartamento escolhido fora do sistema de vendas do empreendimento, a desistência do(s) **COMPRADOR(ES)** de sua aquisição o(s) sujeitará à rescisão e às penalidades deste contrato, na forma adiante estabelecida.

7.7.- O valor estimado de financiamento a ser obtido na **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** pelo(s) **COMPRADOR(ES)** é o constante na cláusula "5" e subitens relacionados ao financiamento, deste QUADRO RESUMO, sujeito à aprovação pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

8- DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR:

8.1. - Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento particular de promessa de venda e compra e outras avenças a cópia do Memorial Descritivo da unidade, planta da UAR, croqui de implantação, "Tira Dúvidas" e quadro de distribuição de vagas e Termo de Garantia, que ficam fazendo parte integrante deste, como ANEXOS, cientes os **COMPRADORES**.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes retro qualificadas, atendendo às condições indicadas no **QUADRO RESUMO** acima e, mais, as adiante explicitadas, resolvem celebrar, como de fato celebram, o presente

MINUTA - FB

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

DISPOSIÇÕES GERAIS

I. - DO EMPREENDIMENTO

1.1) A **VENDEDORA**, por força do Instrumento Particular de Promessa de Permuta, registrado na matrícula nº **155.215**, do 2º do Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP, imóvel definido como **LOTE 3A3**, urbano, sem benfeitorias, localizado na Av. Samuel Martins, s/nº, Jardim do Lago, município e comarca de Jundiaí - SP, com a área de 20.625,74 instituirá o Condomínio: "**RESIDENCIAL ALTOS DA SAMUEL MARTINS**" aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jundiaí em 03/05/2017, através do processo n. 35.022-7/2016, cujas plantas e memoriais descritivos foram depositados em Cartório, nos termos da lei 6.766/79 e seu regulamento.

1.2) O Condomínio será constituído por:

a) **03 (três) EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS** sob a denominação de **Torre "A", Torre "B", Torre "C"**, contendo portaria (com w.c e sala de DG), abrigo de lixo, reservatório inferior, casa de bombas, salão de festas/área de funcionários (com cozinha, churrasqueira e 03 w.c, sendo 1 PNE, cozinha para funcionários com 02 vestiários, depósito e administração), cisterna, 03 (três) churrasqueiras (com 02 w.c, sendo 1 PNE), espaço para horta, playground, academia externa, redário, espaço pet, pista de skate, quadra recreativa, academia (com 03 vestiários, sendo 1 PNE, corredor, casa de máquinas e 2 saunas), piscina adulto e infantil, sala de estudos, brinquedoteca, salão de jogos, 03 (três) subsolos e 715 (setecentos e quinze) vagas de garagem, sendo 15 (quinze) vagas autônomas, conforme demonstradas abaixo.

b) Cada torre possui 01 (um) **pavimento térreo**, diferenciados entre eles e descritos abaixo. Todas as torres possuem **19 (dezenove) pavimentos tipo (1º ao 19º pavimentos)**, composto por 08 (oito) unidades autônomas, área de circulação, escadaria e elevadores, barrilete, caixa d'água, e casa de máquinas. Os pavimentos térreos são compostos por:

- **Torre "A"**: 06 (seis) apartamentos, hall social, marquise, área comum, escada, centro de pressurização, centro de medição, sala de estudos com varanda, WC e WC PN;

- **Torre "B"**: 06 (seis) apartamentos, hall social, marquise, área comum, escada, centro de pressurização, centro de medição, brinquedoteca com varanda, WC e WC PN;

- **Torre "C"**: 06 (seis) apartamentos, hall social, marquise, área comum, escada, centro de pressurização, centro de medição, salão de jogos com varanda, WC e WC PN;

Sendo assim, as torres "A", "B" e "C" possuem, juntas, 474 (quatrocentas e setenta e quatro) unidades autônomas, que, somando-se às 15 (quinze) vagas autônomas, totaliza **489 (quatrocentas e oitenta e nove) unidades autônomas**.

c) As unidades autônomas estão numeradas em sentido horário, iniciando pelo apartamento 01, que está à esquerda de quem está posicionado no hall social de entrada de cada edifício conforme determinadas em projetos.

d) As unidades autônomas residenciais: os pavimentos das torres "A", "B" e "C" têm as seguintes denominações:

"Torre A"	" Torre B"	" Torre C"
-pavimento térreo	-pavimento térreo	-pavimento térreo

-1o. pavimento	-1o. pavimento	-1o. pavimento
-2o. pavimento	-2o. pavimento	-2o. pavimento
-3o. pavimento	-3o. pavimento	-3o. pavimento
-4o. pavimento	-4o. pavimento	-4o. pavimento
-5o. pavimento	-5o. pavimento	-5o. pavimento
-6o. pavimento	-6o. pavimento	-6o. pavimento
-7o. pavimento	-7o. pavimento	-7o. pavimento
-8o. pavimento	-8o. pavimento	-8o. pavimento
-9o. pavimento	-9o. pavimento	-9o. pavimento
10º pavimento	10º pavimento	10º pavimento
11º pavimento	11º pavimento	11º pavimento
12º pavimento	12º pavimento	12º pavimento
13º pavimento	13º pavimento	13º pavimento
14º pavimento	14º pavimento	14º pavimento
15º pavimento	pavimento	pavimento
16º pavimento	16º pavimento	16º pavimento
17º pavimento	17º pavimento	17º pavimento
18º pavimento	18º pavimento	18º pavimento
19º pavimento	19º pavimento	19º pavimento

e) O acesso principal (saída/entrada) às unidades autônomas das torres “A”, “B” e “C” será realizado pela Av. Samuel Martins, s/nº, Lote 3A3, Jardim do Lago, Jundiaí - SP, e entrada interna ao empreendimento, dirigindo-se às respectivas torres.

f) As áreas privativas, de uso comum, e total de CONSTRUÇÃO, assim como os coeficientes de proporcionalidades das frações ideais em percentagem foram rigorosamente calculados conforme critérios estabelecidos pela NBR-12.721 e constam do Quadro II das Planilhas anexas.

g) As áreas destinadas ao estacionamento comportarão **715 (setecentos e quinze) vagas para estacionamento de 1 veículo**, distribuídas da seguinte forma:

676 (seiscentos e setenta e seis) vagas determinadas, distribuídas da seguinte forma:

- a) 126 (cento e vinte e seis) vagas cobertas localizadas no subsolo 01, duplas, com 12,00m² (2,4m x 5,0m), todas acessórias, inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, conforme demonstradas no quadro anexo, que segue os projetos que fazem parte integrante da incorporação imobiliária;
- b) 129 (cento e vinte e nove) vagas cobertas localizadas no subsolo 02, sendo 116 (cento e dezesseis) vagas duplas, com 12,00m² (2,4m x 5,0m), 13 (treze) vagas simples, com 12,00m² (2,4m x 5,0m), todas acessórias, inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, conforme demonstradas no quadro anexo, que segue os projetos que fazem parte integrante da incorporação imobiliária;
- c) 132 (cento e trinta e dois) vagas cobertas localizadas no subsolo 03, sendo 78 (setenta e oito) vagas duplas, com 12,00m² (2,4m x 5,0m), 54 (cinquenta e quatro) vagas simples, com 12,00m² (2,4m x 5,0m), todas acessórias, inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, conforme demonstradas no quadro anexo, que segue os projetos que fazem parte integrante da incorporação imobiliária;
- d) 289 (duzentos e oitenta e nove) vagas descobertas, sendo 54 (cinquenta e quatro) vagas duplas, com 12,00m² (2,4m x 5,0m), 208 (duzentas e oito) vagas simples, com 12,00m² (2,4m x 5,0m), e 10 (dez) para portadores de necessidades especiais (PNE), com 12,50m² (2,5m x 5,0m), localizadas ao lado de faixas de acessibilidade com 6,00m² (1,2m x 5,0m), todas acessórias, inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, conforme demonstradas no quadro anexo, que segue os projetos que fazem parte integrante da incorporação imobiliária.

- 39 (trinta e nove) vagas de uso comum, distribuídas da seguinte forma:

- a) 15 (quinze) vagas internas, sendo:
 - a. 02 (duas) vagas para embarque e desembarque cobertas localizadas no subsolo 01, com 17,50m² (3,5m x 5m);
 - b. 02 (duas) vagas para embarque e desembarque cobertas localizadas no subsolo 02, com 17,50m² (3,5m x 5m);
 - c. 02 (duas) vagas para embarque e desembarque cobertas localizadas no subsolo 03, com 17,50m² (3,5m x 5m);
 - d. 09 (nove) vagas descobertas, sendo 02 (duas) vagas para embarque e desembarque, com 17,50m² (3,5m x 5,0m), 04 (quatro) vagas de carga e descarga tipo II, com 17,50m² (3,5m x 5,0m), 03 (três) vagas de carga e descarga tipo I, com 38,50m² (3,5m x 11,0m).

- b) 24 (vinte e quatro) vagas externas para visitantes, descobertas, sendo 23 (vinte e três) vagas com 12,00m² (2,4m x 5,0m) e 01 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais (PNE), com 12,50m² (2,5m x 5,0m), localizadas ao lado de faixas de acessibilidade com 6,00m² (1,2m x 5,0m).

- **15 (quinze) vagas autônomas descobertas**, simples, com 12,00m² (2,4m x 5,0m).

Observações:

1) As vagas nº 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 123, 125, 127, 129, 131, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 209, 211, 213, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239, 241, 243, 245, 247, 249, 251, 253, 255, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 380, 387, 389, 436, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 486, 488, 490, 492 e 494 são 'presas' e terão sua utilização destinada exclusivamente à mesma unidade autônoma que utilizar a vaga situada a sua frente, pois seu acesso somente poderá ser feito quando a vaga da frente estiver desocupada.

h) A identificação das unidades autônomas dos Edifícios Residenciais será:

TORRE A

Térreo: ap 1, ap 2, ap 3, ap 4, ap 5 e ap 6

1º pav: ap 11, ap 12, ap 13, ap 14, ap 15, ap 16, ap 17 e ap 18

2º pav: ap 21, ap 22, ap 23, ap 24, ap 25, ap 26, ap 27 e ap 28

3º pav: ap 31, ap 32, ap 33, ap 34, ap 35, ap 36, ap 37 e ap 38

4º pav: ap 41, ap 42, ap 43, ap 44, ap 45, ap 46, ap 47 e ap 48

5º pav: ap 51, ap 52, ap 53, ap 54, ap 55, ap 56, ap 57 e ap 58

6º pav: ap 61, ap 62, ap 63, ap 64, ap 65, ap 66, ap 67 e ap 68

7º pav: ap 71, ap 72, ap 73, ap 74, ap 75, ap 76, ap 77 e ap 78

8º pav: ap 81, ap 82, ap 83, ap 84, ap 85, ap 86, ap 87 e ap 88

9º pav: ap 91, ap 92, ap 93, ap 94, ap 95, ap 96, ap 97 e ap 98

10º pav: ap 101, ap 102, ap 103, ap 104, ap 105, ap 106, ap 107 e ap 108

11º pav: ap 111, ap 112, ap 113, ap 114, ap 115, ap 116, ap 117 e ap 118

12º pav: ap 121, ap 122, ap 123, ap 124, ap 125, ap 126, ap 127 e ap 128

13º pav: ap 131, ap 132, ap 133, ap 134, ap 135, ap 136, ap 137 e ap 138

14º pav: ap 141, ap 142, ap 143, ap 144, ap 145, ap 146, ap 147 e ap 148

15º pav: ap 151, ap 152, ap 153, ap 154, ap 155, ap 156, ap 157 e ap 158

16º pav: ap 161, ap 162, ap 163, ap 164, ap 165, ap 166, ap 167 e ap 168

17º pav: ap 171, ap 172, ap 173, ap 174, ap 175, ap 176, ap 177 e ap 178

18º pav: ap 181, ap 182, ap 183, ap 184, ap 185, ap 186, ap 187 e ap 188

19º pav: ap 191, ap 192, ap 193, ap 194, ap 195, ap 196, ap 197 e ap 198

TORRE B

Térreo: ap 1, ap 2, ap 3, ap 4, ap 5 e ap 6

1º pav: ap 11, ap 12, ap 13, ap 14, ap 15, ap 16, ap 17 e ap 18

2º pav: ap 21, ap 22, ap 23, ap 24, ap 25, ap 26, ap 27 e ap 28

3º pav: ap 31, ap 32, ap 33, ap 34, ap 35, ap 36, ap 37 e ap 38

4º pav: ap 41, ap 42, ap 43, ap 44, ap 45, ap 46, ap 47 e ap 48

5º pav: ap 51, ap 52, ap 53, ap 54, ap 55, ap 56, ap 57 e ap 58

6º pav: ap 61, ap 62, ap 63, ap 64, ap 65, ap 66, ap 67 e ap 68

7º pav: ap 71, ap 72, ap 73, ap 74, ap 75, ap 76, ap 77 e ap 78

8º pav: ap 81, ap 82, ap 83, ap 84, ap 85, ap 86, ap 87 e ap 88

9º pav: ap 91, ap 92, ap 93, ap 94, ap 95, ap 96, ap 97 e ap 98

10º pav: ap 101, ap 102, ap 103, ap 104, ap 105, ap 106, ap 107 e ap 108

11º pav: ap 111, ap 112, ap 113, ap 114, ap 115, ap 116, ap 117 e ap 118

12º pav: ap 121, ap 122, ap 123, ap 124, ap 125, ap 126, ap 127 e ap 128

13º pav: ap 131, ap 132, ap 133, ap 134, ap 135, ap 136, ap 137 e ap 138

14º pav: ap 141, ap 142, ap 143, ap 144, ap 145, ap 146, ap 147 e ap 148

15º pav: ap 151, ap 152, ap 153, ap 154, ap 155, ap 156, ap 157 e ap 158

16º pav: ap 161, ap 162, ap 163, ap 164, ap 165, ap 166, ap 167 e ap 168

17º pav: ap 171, ap 172, ap 173, ap 174, ap 175, ap 176, ap 177 e ap 178

18º pav: ap 181, ap 182, ap 183, ap 184, ap 185, ap 186, ap 187 e ap 188

19º pav: ap 191, ap 192, ap 193, ap 194, ap 195, ap 196, ap 197 e ap 198

TORRE C

Térreo: ap 1, ap 2, ap 3, ap 4, ap 5 e ap 6

1º pav: ap 11, ap 12, ap 13, ap 14, ap 15, ap 16, ap 17 e ap 18

2º pav: ap 21, ap 22, ap 23, ap 24, ap 25, ap 26, ap 27 e ap 28

3º pav: ap 31, ap 32, ap 33, ap 34, ap 35, ap 36, ap 37 e ap 38

4º pav: ap 41, ap 42, ap 43, ap 44, ap 45, ap 46, ap 47 e ap 48

5º pav: ap 51, ap 52, ap 53, ap 54, ap 55, ap 56, ap 57 e ap 58

6º pav: ap 61, ap 62, ap 63, ap 64, ap 65, ap 66, ap 67 e ap 68

7º pav: ap 71, ap 72, ap 73, ap 74, ap 75, ap 76, ap 77 e ap 78

8º pav: ap 81, ap 82, ap 83, ap 84, ap 85, ap 86, ap 87 e ap 88

9º pav: ap 91, ap 92, ap 93, ap 94, ap 95, ap 96, ap 97 e ap 98

10º pav: ap 101, ap 102, ap 103, ap 104, ap 105, ap 106, ap 107 e ap 108

11º pav: ap 111, ap 112, ap 113, ap 114, ap 115, ap 116, ap 117 e ap 118

12º pav: ap 121, ap 122, ap 123, ap 124, ap 125, ap 126, ap 127 e ap 128

13º pav: ap 131, ap 132, ap 133, ap 134, ap 135, ap 136, ap 137 e ap 138

14º pav: ap 141, ap 142, ap 143, ap 144, ap 145, ap 146, ap 147 e ap 148

15º pav: ap 151, ap 152, ap 153, ap 154, ap 155, ap 156, ap 157 e ap 158

16º pav: ap 161, ap 162, ap 163, ap 164, ap 165, ap 166, ap 167 e ap 168

17º pav: ap 171, ap 172, ap 173, ap 174, ap 175, ap 176, ap 177 e ap 178

18º pav: ap 181, ap 182, ap 183, ap 184, ap 185, ap 186, ap 187 e ap 188

19º pav: ap 191, ap 192, ap 193, ap 194, ap 195, ap 196, ap 197 e ap 198

1.3) A entrega das obras do empreendimento “RESIDENCIAL ALTOS DA SAMUEL MARTINS” será efetuada **em etapas distintas**, sendo certo que sua execução será totalmente desvinculada uma da outra e o prazo de construção de cada fase será expressamente determinado no contrato de promessa de venda e compra de cada unidade autônoma respectiva, respeitado, para tanto, o prazo de carência previsto na alínea “n” do artigo 32 da Lei nº 4.591/64. Com fundamento no artigo 6º da Lei nº 4.864/65, a construção do condomínio será efetuada em 3 (três) etapas distintas, a saber:

1ª ETAPA compreendendo a construção da Torre A, edifício garagem (3º ao 1º subsolo), acesso, portaria e vagas de visitantes, reservatório inferior, lixeira, salão de festas, sala de estudos dentro da Torre A, churrasqueira 01.

2ª ETAPA compreendendo a construção da Torre B, brinquedoteca dentro da Torre B, espaço de jogos externo, espaço pet, pista Skate, academia externa, churrasqueira 03, redário, espaço horta e playground.

3ª ETAPA compreendendo a construção da Torre C, sala de jogos dentro da Torre C, churrasqueira 02, academia/ vestiários, quadra, piscina, pista de Cooper.

1.4) Com relação ao faseamento do Empreendimento, declaram, desde já os **COMPRADOR(ES)** plena e total ciência quanto às seguintes peculiaridades:

- a) até a entrega da última etapa e durante o horário reservado para realização das obras, haverá circulação de terceiros nas vias internas do condomínio, porém, previamente cadastradas e autorizada pela portaria, bem como de máquinas e equipamentos destinados à obra;
- b) após a entrega da 1ª etapa, a **VENDEDORA** poderá utilizar as vias internas de circulação do condomínio, através da portaria, para acessar as etapas subsequentes de obra (2ª e 3ª etapas);
- c) poderá a **VENDEDORA**, se o caso, promover a abertura de acessos provisórios à obra, de modo a evitar o tráfego das pessoas e veículos a que se refere o item “a” pelas áreas comuns implantadas;
- d) a **VENDEDORA** utilizará as áreas comuns já implantadas para divulgação das vendas das unidades autônomas das etapas em obras, sendo permitidas, enquanto a **INCORPORADORA** tiver unidades à venda a entrada e circulação de corretores e terceiros interessados na aquisição de unidades em todas as áreas comuns já entregues, bem como a visualização de apartamento-modelo decorado que eventualmente seja instalado, durante todos os dias da semana, respeitados o horário das 9h às 22h, inclusive aos sábados, domingos e feriados;
- e) os tapumes divisórios e provisórios, instalados a fim de que o terreno em obras seja separado daquele já edificado, isolarão, apenas e tão somente, as áreas efetivamente em obras, de modo a não serem afetadas as áreas comuns já entregues;
- f) como forma de garantir melhor segurança dos condôminos, até a conclusão da última etapa da obra, nenhum condômino poderá ingressar na área comum em obras, isolada pelo tapume antes referido;
- g) o condômino que transgredir a proibição de acesso às áreas isoladas será o único e exclusivo responsável pelos danos pessoais, materiais ou morais que venha a sofrer, bem como pela reparação dos danos ocasionados a terceiros, integrantes ou não do condomínio.

Cláusula II – DO OBJETO

2.1) Assim, a **VENDEDORA**, pelo presente instrumento, promete vender ao(s) **COMPRADOR(ES)** e este(s), a comprar, a UA devidamente identificada **item 03 do quadro resumo**.

2.2) Faz parte integrante da UA ora adquirida, toda obra de infraestrutura, tal como: redes de água potável, coleta e afastamento de esgotos, instalações elétricas e telefonia.

2.3) Quanto à UA, a mesma está inteiramente pré-definida, conforme **Memorial Descritivo ANEXO**, não podendo ser alterada, conforme disposto no presente contrato, obrigando-se a **VENDEDORA** a construí-la dentro dos melhores padrões usuais da engenharia, com a área fixada no projeto próprio.

Cláusula III – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1) O preço certo e ajustado para a presente promessa de venda e compra (fração ideal de terreno e benfeitorias acrescidas, prontas e acabadas), é aquele constante item “5” do **QUADRO RESUMO**, para liquidação a vista e em moeda corrente nacional, vale dizer, não incluídos juros e atualização monetária. O pagamento do preço a prazo, de acordo com o convencionado entre as partes, estará sujeito a **atualização monetária**, a partir do primeiro dia do mês da celebração deste contrato, que é a DATA BASE para os efeitos do reajuste monetário, calculada nos termos e de acordo com os índices e demais condições estipuladas no item “6” do **QUADRO RESUMO** e demais disposições deste contrato.

3.2) O valor das prestações integrantes do preço deverá ser pago pontualmente em seus respectivos vencimentos, de acordo com os critérios estabelecidos neste contrato, sempre em moeda corrente do país, com poder liberatório imediato para as datas de suas respectivas amortizações, através de boleto bancário emitido pela **VENDEDORA**.

Parágrafo primeiro – O não recebimento do boleto bancário pelo(s) **COMPRADOR(ES)** não poderá ser alegado como motivo para o não pagamento, obrigando-se, nesse caso, o(s) **COMPRADOR(ES)**, a imediatamente contatar(em) o Canal de Relacionamento com o Cliente ou Departamento Financeiro da **VENDEDORA** para sua pronta e tempestiva regularização.

Parágrafo segundo - O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m), durante o prazo de pagamento do preço ora ajustado, a comunicar por escrito à **VENDEDORA** eventual mudança de seu endereço, inclusive do endereço fornecido para envio de correspondências, endereço eletrônico (e-mail), telefone e número de celular não podendo se valer deste fato para justificar atraso(s) de pagamento ou faltas contratuais.

3.2.1) Se o vencimento da parcela cair em dia não útil, fica o vencimento automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

3.2.2) O eventual recebimento de prestações e parcelas em atraso não constituirá alteração ou novação contratual, mas mero ato de tolerância da **VENDEDORA**, a qual, em tal caso, pelo simples decurso do prazo, caberá o direito de exigir o valor atualizado monetariamente pela variação do INCC-M, acrescido de juros de mora de 1%

(um por cento) ao mês, e mais multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido. Se a cobrança for através de advogado, judicial ou extrajudicial, serão devidos ainda honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) do débito.

3.3) Fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de cobrar do(s) **COMPRADOR(ES)**, até outorga da escritura pública a ser formalizada ou assinatura de contrato de financiamento junto à instituição financeira, quaisquer valores relativos às penalidades em que o(s) mesmo(s) tenha(m) incorrido no curso deste contrato, e que, seja qual for o motivo, não tenham sido por ele(s) liquidados.

3.4) Declaram as partes, expressamente, que o presente contrato é título executivo extrajudicial, na forma do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, sendo que o pagamento de parcelas e a cobrança de saldo não retira a liquidez e certeza do débito, que será calculado por simples operação aritmética.

3.5) Nos termos dos arts. 286 e sgs. do Código Civil, concorda(m) expressamente o(s) **COMPRADOR(ES)**, desde já, que a **VENDEDORA** poderá ceder, total ou parcialmente, o crédito decorrente deste instrumento, na forma que melhor lhe aprouver, bastando comunicar, formalmente, àquele(s), a quem deverão ser pagas as parcelas.

3.6) Considerando que a **VENDEDORA** somente receberá a importância que vier a ser financiada após o registro do contrato de financiamento perante o Registro de Imóveis competente, acordam as partes que o **COMPRADOR**, pagará, ainda, a variação monetária "*pro rata die*", calculada entre a data da última atualização da parcela vencida e aquela da efetiva liberação dos recursos, constituindo-se tal valor em dívida líquida, certa e exigível.

3.7) Se, por qualquer motivo, o contrato de financiamento vier a ser assinado em data posterior à aprazada, o **COMPRADOR** ficará obrigado a pagar à **VENDEDORA** a atualização do preço e dos encargos estipulados neste contrato, calculados "*pro rata die*", até a data da sua efetiva liberação, inclusive aqueles encargos que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro.

3.8) O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento tratado nesta cláusula, mesmo que nele conste a quitação integral do preço, por exigência do agente financeiro, para efeito de constituição da garantia (hipotecária ou alienação fiduciária) sobre o imóvel prometido à venda, considerando-se, portanto, para efeito de amortização do saldo devedor, somente os recibos correspondentes emitidos pela **VENDEDORA**.

3.9) Caso a **VENDEDORA** venha antecipar a entrega da obra, antes do prazo previsto neste instrumento, o(s) **COMPRADOR(ES)** declaram desde já que não se opõe com relação à entrega antecipada, obrigando-se a antecipar, por consequência, o pagamento de eventuais parcelas não vencidas.

3.10) Exclusivamente para efeito do disposto no artigo 41, da Lei n.º 4.591, de 1964, do preço total ajustado, parte corresponde à quota de terreno e o restante às acessões e benfeitorias, inobstante constitua o preço um só todo, uno e indivisível, para os efeitos da presente promessa de venda e compra, conforme detalhamento do item 5 do QUADRO RESUMO.

3.11) Fica desde já acordado que a **VENDEDORA** não é responsável, seja a que título for, por qualquer obrigação assumida pelo(s) **COMPRADORES**, nos termos de instrumento ou contrato de financiamento a ser celebrado com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

3.12) Caso o montante do financiamento a ser concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e/ou a LIBERAÇÃO DO FGTS**, não forem suficientes para cobrir o pagamento de todos os valores, inclusive acréscimos, ajustados no **QUADRO RESUMO**, a diferença a maior deverá se paga diretamente pelos **COMPRADORES** à **VENDEDORA**, com recursos próprios e à vista. Caso os **COMPRADORES** não disponham, à época de numerários suficientes para efetuar o pagamento, a **VENDEDORA** poderá, a seu **EXCLUSIVO CRITÉRIO**, dar por rescindido este contrato ou receber a diferença a maior por meio de INSTRUMENTO DE NOVAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA, com incidência de correção das parcelas, nos termos do item 6 do Quadro Resumo, em abatimento ao presente contrato, comprometendo-se os **COMPRADORES**, desde já a assinar NOTAS PROMISSÓRIAS e apresentar FIADOR IDÔNEO.

3.13) O(s) **COMPRADOR(ES)** ficam cientes que deverão, desde a data da assinatura do presente contrato até assinatura do contrato de financiamento com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, estar com a documentação integralmente regularizada e atualizada, sendo certo que, quando notificados pela **VENDEDORA** através de e-mail e/ou carta deverão apresentar todos os documentos solicitados e/ou comparecerem para assinatura do financiamento, sob pena do não atendimento ao solicitado na referida notificação ser caracterizado como inadimplemento contratual, ficando sujeitos à aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido à **VENDEDORA**, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária de acordo com item 6 do quadro resumo, a critério da **VENDEDORA**, que, poderá, ainda, optar pela rescisão do presente contrato, na forma da cláusula "10.1." deste contrato.

Cláusula IV - DA CONSTRUÇÃO

4.1) As acessões e benfeitorias, que constituirão a unidade autônoma de que trata este contrato, serão executadas de conformidade com o projeto aprovado pelos órgãos da Prefeitura Municipal, antes referido, e fiel observância aos memoriais descritivos de acabamento e equipamento, não sendo permitidas, durante a construção, quaisquer modificações na parte interna da unidade autônoma ora objetivada, inclusive no que diz respeito aos projetos de eletricidade e hidráulica.

4.2) Caberá exclusivamente à **VENDEDORA** a escolha e contratação de uma ou mais empresas especializadas em construção civil, doravante denominadas simplesmente CONTRUTORA(S), que se encarregarão das obras de construção civil.

4.3) Caberá exclusivamente à(s) CONSTRUTORA(S) contratada(s) pela **VENDEDORA**, por força do presente Contrato: a) a direção, a programação e execução dos serviços técnicos de construção; b) a direção exclusiva dos canteiros de serviços; c) a escolha de técnicos e operários.

4.4) A(s) CONSTRUTORA(S) contratada(s), no desempenho de suas funções, deverá(o) respeitar os projetos, as normas técnicas, legislação e regulamentos que regem a espécie e se responsabilizar(em) pela estabilidade de construção, na forma da lei, bem como por todas as garantias cabíveis.

4.5) Conforme Convenção do Condomínio são proibidas quaisquer modificações externas e internas das UA's, salvo aquelas eventualmente admitidas e autorizadas pela **VENDEDORA**, desde que não venham interferir na obtenção de "habite-se", bem como não acarretem despesas extraordinárias ao Condomínio. No caso de qualquer modificação aprovada pela **VENDEDORA** que venha acarretar despesas extraordinárias, antes de sua execução, estas despesas deverão ter seu custo acertado pelo interessado, para que em hipótese alguma sejam repassadas aos demais condôminos.

4.6) É terminantemente vedado ao **COMPRADOR** executar qualquer alteração no projeto e na obra, muito menos que impeça ou dificulte a concessão do "habite-se", sob pena de rescisão contratual por infração grave.

4.7) Durante a construção não serão permitidas visitas na obra, justificando-se esta proibição por razões de segurança pessoal do(s) **COMPRADOR(ES)**, seus familiares e prepostos, e também porque tais visitas, invariavelmente, provocam interrupção dos serviços e, conseqüentemente, prejudicam o prazo de execução da construção. Nada obstante, após a obtenção do "habite-se", as visitas poderão ser permitidas na unidade autônoma objeto deste contrato e demais dependências comuns do condomínio, porém mediante prévia e expressa autorização da **CONSTRUTORA**, a quem incumbirá estabelecer o dia e a hora da visitação, além de credenciar uma pessoa para acompanhar o(s) **COMPRADOR(ES)**.

4.8) O **COMPRADOR** obriga-se a:

a) vistoriar o apartamento objeto do presente instrumento, impreterivelmente na data da comunicação feita pela **VENDEDORA** e;

b) receber as respectivas chaves do apartamento, assinando o respectivo termo de entrega, impreterivelmente na data da comunicação feita pela **VENDEDORA**.

4.9) O não atendimento, pelo **COMPRADOR** da convocação feita pela **VENDEDORA**, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, caracteriza inadimplência contratual, passível das penalidades previstas neste contrato, o que inclui a

rescisão contratual, por opção da **VENDEDORA**. Independentemente do recebimento das chaves, por qualquer razão (inclusive inadimplência), a partir do prazo acima estipulado, o **COMPRADOR** ficará responsável pelo pagamento das despesas de condomínio, ou congêneres, relativas à unidade por ele adquirida, bem como continuará responsável pelo pagamento das parcelas do saldo do preço que se vencerem após essa data.

4.10) O **COMPRADOR** declara que está ciente de que as chaves da unidade por ele adquirida não lhe serão entregues enquanto estiver em situação de inadimplência. Além disso, concorda desde já e anui que eventual inadimplência que acarrete a retenção das chaves, não exclui sua responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, foro e IPTU da unidade por ele adquirida.

4.11) Para recebimento das chaves, além de ter quitado o pagamento integral do preço do imóvel, o **COMPRADOR** deverá providenciar o recebimento em seu favor da escritura definitiva de venda e compra ou instrumento particular junto à instituição financeira, devidamente registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

4.12) As eventuais diferenças, até 5% (cinco por cento), tanto para mais, quanto para menos, entre as áreas comuns ou privativas da unidade ora compromissada, constantes do projeto aprovado, enunciadas no **QUADRO RESUMO**, e as que vierem a constar no projeto de execução, não darão ensejo às partes contratantes de pleitear, uma da outra, qualquer modalidade de indenização ou ressarcimento.

4.13) A **VENDEDORA**, por si ou por intermédio da **CONSTRUTORA**, poderá substituir quaisquer materiais ou peças constantes nos aludidos memoriais descritivos, desde que por outros de custos equivalentes e/ou qualidade similar.

4.14) No prazo de construção previsto na cláusula 4 do Quadro Resume não se incluem o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, desempenhados pelas concessionárias de serviços públicos, e para implantação do Condomínio.

4.15) O prazo ajustado, ressalvado o que estipulam outras cláusulas deste contrato, não poderá ser reduzido, interrompido ou prorrogado, a não ser por interesse dos Condôminos, hipótese em que a alteração se subordinará a concordância da **VENDEDORA**, ou por motivos de força maior ou razões de origem alheia à vontade das partes, considerando-se como tais, todas e quaisquer ocorrências que direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui assumida, como, exemplificativamente, as seguintes: a) inobservância pelos condôminos ainda que temporariamente, das obrigações assumidas neste contrato; b) greves gerais ou parciais da indústria da construção civil, ou alguma atividade que a afete; c) atos de hostilidade ou guerra, rebelião, revolução, insurreição, tumulto, motim e outras perturbações de ordem pública; d) chuvas prolongadas, terremotos, tufões, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; e) incêndio, explosões, queda de aeronaves, que afetem a obra; f) paralisação geral do transporte; g) eventuais demandas judiciais, provocadas pelos proprietários de imóveis confrontantes, que resultem na paralisação das obras, ou sejam impeditivos de sua execução na forma programada; h) demora na execução de serviços que são próprios das entidades públicas ou de

concessionárias de serviços públicos; i) exigências feitas pelo competente órgão público, decorrentes de normas administrativas ou legais, supervenientes à datas do presente contrato; j) necessidades técnicas decorrentes de condições geológicas que obriguem a adoção e utilização de outros métodos para a execução dos serviços, que não os inicialmente determinados; l) condições de constituição do solo não reveladas na sondagem prévia, que impossibilitem a execução das fundações e o escoramento dos prédios ou muros lindeiros no prazo para tanto inicialmente previsto; m) falta de materiais ou mão-de-obra especializada ou não, na praça, notoriamente comprovada.

4.16) Qualquer modificação não autorizada pela **VENDEDORA** dá a esta o direito de exigir a imediata paralisação e restabelecimento da situação original, às expensas do **COMPRADOR**, sem prejuízo da rescisão contratual.

Cláusula V - DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA

5.1) São obrigações exclusivas da **VENDEDORA**:

- a) Proceder, executar e manter a abertura de vias internas, de plena conformidade com a planta e memorial descritivo, do projeto aprovado;
- b) Projetar e executar as obras de terraplanagem, drenagem e obras/serviços complementares, onde for necessário;
- c) Projetar, aprovar e executar a rede de abastecimento de água encanada domiciliar;
- d) Projetar, aprovar e executar a rede de esgotos sanitários;
- e) Projetar, aprovar e executar a rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, telefonia e para-raios (SPDA);
- f) Projetar, aprovar e executar as obras do sistema de arborização e paisagismo;
- g) Projetar, aprovar e executar as obras de pavimentação, galerias pluviais, guias e sarjetas internas, de forma a atender a todas as unidades autônomas residenciais e comerciais, de acordo com o projeto aprovado;
- h) Projetar, aprovar e executar as obras do sistema de gás encanado;
- i) Projetar, aprovar e executar as obras do sistema de prevenção e combate a incêndio.

Cláusula VI - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

6.1) São obrigações exclusivas do **COMPRADOR**:

- a) Pagar pontualmente as parcelas do preço previstas neste instrumento, assim como eventuais acréscimos justificados;
- b) Antecipar eventuais pagamento, caso a **VENDEDORA** venha antecipar a entrega do imóvel;
- c) Cumprir e fazer cumprir as normas internas do Condomínio e seu Regimento Interno;
- d) Contribuir pontualmente com as taxas fixadas pela Assembléia Geral, inclusive com as despesas em geral de manutenção e taxas fixadas pelo Condomínio;
- e) Cumprir e fazer cumprir as normas próprias e limitações atinentes às construções das UA's.
- f) Arcar com o pagamento do IPTU e taxa condominial a partir do 60º (sexagésimo) dia contado da data de comunicação ao **COMPRADOR** para o início do processo de financiamento bancário. Na hipótese do financiamento bancário ser aprovado e as chaves entregues pela **VENDEDORA** antes do prazo de carência de 60 (sessenta) dias, os encargos do imóvel serão automaticamente transferidos ao **COMPRADOR** a partir desta data.
- g) Arcar com os custos dos tributos e emolumentos referentes à outorga da escritura definitiva e do seu respectivo registro, para o recebimento das chaves do imóvel.
- h) Realizar a vistoria e receber as chaves quando da convocação da **VENDEDORA**.

Cláusula VII - DAS LIMITAÇÕES ÀS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

- 7.1) As construções que o **COMPRADOR** a qualquer título venha a fazer no imóvel obedecerão, rigorosamente, as limitações impostas pelo Código Civil brasileiro e pela legislação específica municipal.
- 7.2) Devem ainda, a fim de serem resguardados os interesses gerais e estéticos do empreendimento, ser obrigatoriamente obedecidas as limitações impostas pela Convenção do Condomínio, destacando-se as seguintes:
 - a) Não poderá haver alteração na fachada da UA, esta entendida como toda a parte externa da unidade;
 - b) As cores serão previamente definidas pela **VENDEDORA**, e não poderão ser modificadas;
 - c) As UA's destinam-se, exclusivamente, aos fins previstos no projeto aprovado e Memorial de Incorporação, ficando vedada qualquer outra destinação;
 - d) As UA's não poderão ser desmembradas;

7.3) Defeitos decorrentes da falta de manutenção preventiva adequada da unidade, bem como, danos decorrentes de mau uso/uso inadequado das instalações da unidade serão suportados exclusivamente pelo **COMPRADOR**.

Cláusula VIII - DO CONDOMÍNIO DE COMPRADORES

8.1) Caso a UA seja compromissada a duas ou mais pessoas, todas serão consideradas como uma só, assumindo, solidariamente, as obrigações declinadas.

8.2) Em caso de mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte do(s) adquirente(s), a **VENDEDORA** poderá notificar qualquer um dos responsáveis solidários para as medidas legais que sejam cabíveis, constituindo-se reciprocamente, neste ato, procuradores uns dos outros, para efeito de recebimento de intimações, notificações ou citações judiciais atinentes a este instrumento.

Cláusula IX – DA CESSÃO DE DIREITOS

9.1) O **COMPRADOR** somente poderá ceder os direitos e obrigações de que se torna titular através do presente contrato, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e expressa anuência da **VENDEDORA** (interveniente), mediante o pagamento de taxa de transferência no valor de 1% (um por cento) do valor do contrato, que não poderá negá-la, desde que:

9.1.1) O **COMPRADOR** esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidas através do presente instrumento;

9.1.2) O novo adquirente venha a comprovar, de modo irrefutável, a sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe forem outorgadas;

9.1.3) A **VENDEDORA** se exime de qualquer obrigação ou responsabilidade relativa ao recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) incidente sobre a presente transação, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela **VENDEDORA**.

9.1.4) Ocorrendo a transferência sem a anuência da **VENDEDORA**, esta será nula de pleno direito, permanecendo o **COMPRADOR** vinculado às obrigações assumidas perante a **VENDEDORA** ficando sujeito, ainda à rescisão contratual e a suas implicações legais e contratuais, a teor da Cláusula Décima Segunda deste contrato.

Cláusula X – DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO

10.1) Resolver-se-á este contrato na ocorrência de quaisquer das hipóteses abaixo:

a) caso não atenda(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** as exigências da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** sobre sua documentação ou não venha ser aprovado pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** o financiamento ao(s) **COMPRADOR(ES)**, por qualquer motivo;

b) a exclusivo critério da **VENDEDORA**, caso o valor do financiamento concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ao(s) **COMPRADOR(ES)** ou o valor liberado do seu FGTS sejam inferiores aos valores mencionados no **QUADRO RESUMO** deste contrato e não tiver(em) o(s) **COMPRADOR(ES)** a possibilidade de suprir com recursos próprios as diferenças devidas a tal título.

c) caso deixe(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** de cumprir quaisquer dos pagamentos previstos neste contrato e, tendo sido notificado(s) pela **VENDEDORA**, não efetue(m), no prazo de 15 (quinze) dias, o pagamento das parcelas vencidas, acrescidas dos reajustes e das penalidades nos termos aqui previstos;

d) caso o(s) **COMPRADOR(ES)** se recuse(m) a assinar ou não compareça(m) para a assinatura do contrato de financiamento com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, na data e hora comunicada pela **VENDEDORA** ou quem esta indicar;

e) caso o(s) **COMPRADOR(ES)** deixe(m) de cumprir qualquer das obrigações assumidas neste contrato por um período superior a 15 (quinze) dias, sendo constituído imediatamente em mora na forma da lei;

10.2) Na hipótese da rescisão deste contrato pelos motivos previstos nas letras “a” a “f” do item anterior, o(s) **COMPRADOR(ES)**, receberá(ão) os valores pagos à **VENDEDORA**, descontados os seguintes percentuais:

a) 20% (vinte por cento) calculado sobre os valores pagos, devidamente atualizado, a título de perdas e danos prefixados, para o ressarcimento das despesas irre recuperáveis incorridas pela **VENDEDORA**, dentre as quais aquelas de natureza administrativa, com publicidade, registros e com o pagamento de tributos (PIS, COFINS e ITBI);

b) Os valores pagos pela **VENDEDORA** a título de comissão pela intermediação imobiliária, de acordo com a tabela do CRECI-SP;

c) 1% (um por cento) sobre o valor total do contrato, devidamente atualizado até o dia do efetivo ressarcimento, percentagem esta a ser considerada para cada mês ou fração que o **COMPRADOR** detiver a posse direta do imóvel, embora precária, se o caso, a título de aluguel;

d) valor correspondente a todas as despesas efetuadas pela **VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como por aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao **COMPRADOR**;

Parágrafo único – Na hipótese de rescisão, operar-se-á de forma automática a liberação e disponibilização para a venda do apartamento ora compromissado ao(s) **COMPRADOR(ES)**, facultando-se à **VENDEDORA**, se for o caso, o direito de promover a transferência do financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, utilizando-se do mandato outorgado na forma deste instrumento.

10.3) Havendo rescisão do pactuado pelos **COMPRADOR(ES)**, seja a que título for, a **VENDEDORA** devolverá a importância paga, com os descontos previstos na cláusula 10.2 e suas alíneas, além de descontar as custas judiciais e honorários advocatícios caso tenha ocorrido propositura de ação judicial, à vista, no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir da data da assinatura do Instrumento de Rescisão Contratual.

10.4) Os **COMPRADOR(ES)** receberão a referida devolução, desde que o imóvel tenha sido restituído à **VENDEDORA**, livre e desocupado de pessoas e coisas, e repostado ao idêntico estado de quando lhe foi entregue.

10.5) Fica reconhecido e assegurado à **VENDEDORA**, o direito de se reintegrar liminarmente na posse da unidade tratada neste instrumento, na eventualidade do(s) **COMPRADOR(ES)** nela terem sido imitados.

10.6) Em qualquer hipótese de resolução, judicial ou extrajudicial, deste contrato, a **VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo, inclusive, aliená-lo, desde logo, a terceiros, ainda que não tenha restituído aos **COMPRADOR(ES)** as quantias a ele porventura devidas, na forma deste contrato, inclusive no caso em que os **COMPRADOR(ES)** deixarem de recebê-las, por sua ação ou omissão.

10.7) Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, os **COMPRADOR(ES)** perderão em favor da **VENDEDORA** as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier a introduzir no imóvel. As necessárias serão compensadas, em favor da **VENDEDORA**, com as perdas e danos e lucros cessantes verificados em decorrência do inadimplemento do **COMPRADOR(ES)**. As acessões erigidas no terreno incorporar-se-ão a este e já estão incluídas no preço contratado, assim, em caso de inadimplemento os **COMPRADOR(ES)** não farão jus a qualquer tipo de indenização pelas acessões que constituirão a futura unidade autônoma e que não se confundem com as benfeitorias acima mencionadas que ele eventualmente introduzir no imóvel.

10.8) Configurar  inadimplência contratual, passível de rescisão, se o **COMPRADOR** não cumprir qualquer outra obriga o prevista neste contrato, assim como aquelas a ele acessórias tais como pagamento das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas   unidade, seguros, imposto predial e territorial urbano, enquanto não houver quitado seu preço e transmitido seu domínio junto ao Serviço de Registro Imobiliário competente.

Cláusula XI – DA MULTA POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA

11.1) Se as obras não ficarem prontas no prazo estabelecido neste instrumento, vencidos o prazo de tolerância (180 dias) e o período de suspensão deste por motivos de força maior e casos fortuitos, fica facultado ao **COMPRADOR** haver uma multa de 0,3% (zero vírgula três por cento) por mês, incidentes sobre os já valores pagos, até o limite de 10% (dez por cento) do valor atualizado da unidade ora compromissada. O valor desta multa poderá, a critério da **VENDEDORA**, ser compensado com qualquer valor devido pelo **COMPRADOR**.

11.2) - Esta multa compensa toda e qualquer outra verba que possa ser reclamada pelo **COMPRADOR**, inclusive perdas e danos, de forma que nenhum outro valor, seja a que título for, poderá ser exigido da **VENDEDORA**. Por outro lado, a penalidade ora prevista s  poderá ser exigida da **VENDEDORA** se o **COMPRADOR** tiver cumprido integralmente suas obriga es contratuais.

Cláusula XII - DA POSSE, DA SECURITIZA O, DA ALIENA O FIDUCIÁRIA e GARANTIA

12.1) Ajustam as partes que   **VENDEDORA**  , e sempre será, assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitiza o ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em fun o de que o imóvel poderá ser objeto de aliena o fiduciária.

12.2) Por sua vez, o **COMPRADOR** concorda, desde já, com todo o disposto nos itens desta cláusula, e, portanto, com a possibilidade de aplica o ao presente contrato, a critério da **VENDEDORA** e/ou institui o financeira, do instituto da hipoteca ou, alternativamente, do regime jurídico da aliena o fiduciária, nos termos da Lei 9.541, de 20.11.97 e posteriores altera es decorrentes da Lei 10.931/2004, obrigando-se a subscrever os documentos e altera es necessárias, sob pena de ficar caracterizada infra o ao presente contrato, concordando, especialmente, que a **VENDEDORA**, na qualidade de fiduciante, desde que obtida a expressa anuência do Agente Financeiro ou fiduciário, possa transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto do presente instrumento, alienando-o fiduciariamente em garantia, assumindo o **COMPRADOR** as respectivas obriga es, desde que sejam mantidas inalteradas as condi es de valor, prazo, taxa de juros, encargos e atualiza o monetária, de acordo com os critérios aqui definidos, responsabilizando-se o **COMPRADOR** pelas despesas relativas a institui o de referido regime de garantia no momento da concessão do repasse, inclusive da contrata o de seguros de invalidez e morte.

12.3) Diante de todo o exposto, o **COMPRADOR** declara sua expressa ciência dos fatos narrados pela **VENDEDORA**, bem como sua expressa, irrevogável e irretratável anuência   futura hipoteca ou aliena o fiduciária que a **VENDEDORA** constituirá em favor da empresa securitizadora ou em favor dela, ou ainda através do agente financeiro.

12.4) Nos termos da Lei 9.514/97, as partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite títulos lastreados neste crédito; (ii) alienação fiduciária imobiliária é um contrato de garantia pelo qual a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanece com o financiador até que o devedor complete o pagamento da dívida com seus encargos; (iii) a posse direta do imóvel financiado permanece com o devedor, desde que este esteja em dia com suas obrigações, estando o devedor sujeito a perder essa posse caso se torne inadimplente, de acordo com o art. 27 da Lei 9.514/97.

12.5) Por força deste contrato, o **COMPRADOR** cede à **VENDEDORA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e se obriga, por si e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei.

12.6) O **COMPRADOR** concorda e está ciente de que o crédito da **VENDEDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações.

Cláusula XIII - DA DECLARAÇÃO DO(S) COMPRADOR(ES)

13.1) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter conhecimento e estar(em) de acordo com as seguintes disposições:

a) a efetivação do negócio imobiliário objeto deste contrato está condicionada no caso de parte do pagamento ser feito com recursos de instituição financeira: (i) a aprovação pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** do cadastro e das condições sócio-econômicas dele(s) **COMPRADOR(ES)**, de acordo com os critérios daquela instituição.

b) a utilização do FGTS (se e quando for o caso) para o pagamento de parte do preço deste compromisso está condicionada ao enquadramento do(s) **COMPRADOR(ES)** nas normas da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** para utilização do FGTS e do Conselho Curador do FGTS, tudo transmitido integralmente ao(s) **COMPRADOR(ES)** e por este(s) aceito, esclarecido que tais normas estão sujeitas a alterações.

c) que leu e entendeu todos os termos deste instrumento, tendo recebido as informações necessárias e sanadas eventuais dúvidas, inclusive com relação aos demais documentos anexados a este instrumento.

13.2) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m)-se, também, ciente(s) e de acordo com as seguintes disposições:

a) este contrato tem caráter irrevogável e irretratável e a eventual desistência por parte dele(s), **COMPRADOR(ES)**, acarretará a perda dos valores pagos nos termos aqui previstos;

b) sua proposta de financiamento poderá não ser aceita pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, sem que esta esteja obrigada a declinar o motivo da sua recusa, hipótese em que o(s) **COMPRADOR(ES)** estarão sujeitos à rescisão e receberá(ão), em devolução, os valores até então pagos na forma estabelecida na cláusula 10.2 deste contrato.

13.3) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) não ter nenhuma situação cadastral impeditiva do negócio ora contratado, quer em seu nome, do cônjuge, convivente ou co-obrigado, decorrentes de cheques devolvidos, execuções ou quaisquer outras restrições, sendo certo que, caso haja algum apontamento cadastral no seu nome ou no nome do cônjuge, convivente ou co-obrigado, o presente contrato será rescindido na forma adiante pactuada.

Cláusula XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1) A efetivação da compra do apartamento objeto deste contrato está condicionada à aprovação e à assinatura, pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, do contrato de financiamento pleiteado pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, em conjunto com outros compradores que formarão o grupo necessário à obtenção do ponto de equilíbrio definido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** para o empreendimento, conforme antes mencionado.

14.2) O presente contrato obriga todas as partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários, devendo sua validade persistir até a efetiva satisfação de todas as obrigações ora assumidas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, ainda que celebrado o contrato de financiamento com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

14.3) Neste ato são rubricados pelas partes, para os efeitos de integrar este contrato, os memoriais descritivos de acabamento-padrão das partes comuns e dos equipamentos, bem como cópia da planta do apartamento ora comprometido, documentação essa que o(s) **COMPRADOR(ES)** preliminarmente examinou(aram) e analisou(aram), e ora aprova(m), passando a mesma a fazer parte deste contrato.

14.4) Para dar cumprimento a exigências dos poderes públicos ou em consequência de imposições técnicas supervenientes, o(s) **COMPRADOR(ES)** autoriza(m) a **VENDEDORA** e a **CONSTRUTORA** a modificar a planta e o memorial descritivo, no sentido de executar ou mandar executar serviços não previstos expressamente ou deixar de executar outros, correndo as respectivas despesas por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**, na proporção que competir à sua unidade autônoma. Também por tais razões, a **VENDEDORA** e a **CONSTRUTORA** poderão proceder ao remanejamento e/ou reordenamento das vagas da garagem coletiva.

14.5) Fica perfeitamente esclarecido que não constitui obrigação da **VENDEDORA**, posto que não incluídos no preço convencionado para o presente negócio imobiliário, o fornecimento e/ou instalação de lustres, passadeiras, persianas, prateleiras, gaveteiros, porta-cabide, armários embutidos, espelhos, divisórias, móveis, porta de box de chuveiro, torneira elétrica, chuveiros em geral, enfim, tudo quanto não estiver expressamente consignado nos memoriais descritivos de acabamento e equipamento.

14.6) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m)-se plenamente ciente(s) e concorde(s) de que não serão fornecidos aos apartamentos, os boxes nos banheiros, aquecedores, chuveiros e torneiras elétricas, tampos de mármore e ou inox, aparelhos de iluminação, coifas, exaustores, fornos, fogões, microondas, trituradores, geladeiras, freezer, máquinas de lavar pratos, máquinas de lavar roupas e secar, aparelhos de ar-condicionado, ventiladores, antenas, acessórios, espelhos e gabinetes nos banheiros, gabinetes e armários nas cozinhas, armários embutidos de qualquer espécie, carpetes, tapetes e cortinas, móveis e outros elementos de decoração que porventura estiverem demonstrados nas plantas de venda ou apartamentos modelo em exposição.

14.7) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) estar cientes e concorda(m) que as áreas comuns serão entregues equipadas, de acordo com o memorial de incorporação imobiliária e memorial descritivo específico, sendo certo que os desenhos constantes no material publicitário são meramente ilustrativos.

14.8) O (s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s) de que o prazo de conclusão da obra é o constante do **QUADRO RESUMO**.

14.9) O prazo para conclusão da obra, estabelecido no **QUADRO RESUMO**, estará sujeito a uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser esse mesmo prazo ser prorrogado ou ser alterado por motivos de força maior ou caso fortuito, como tais devendo ser considerados, por exemplo, mas não exaustivamente: a) inobservância pelos condôminos ainda que temporariamente, das obrigações assumidas neste contrato; b) greves gerais ou parciais da indústria da construção civil, ou alguma atividade que a afete; c) atos de hostilidade ou guerra, rebelião, revolução, insurreição, tumulto, motim e outras perturbações de ordem pública; d) chuvas prolongadas, terremotos, tufões, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; e) incêndio, explosões, queda de aeronaves, que afetem a obra; f) paralisação geral do transporte; g) eventuais demandas judiciais, provocadas pelos proprietários de imóveis confrontantes, que resultem na paralisação das obras, ou sejam impeditivos de sua execução na forma programada; h) demora na execução de serviços que são próprios das entidades públicas ou de concessionárias de serviços públicos; i) exigências feitas pelo competente órgão público, decorrentes de normas administrativas ou legais, supervenientes à datas do presente contrato; j) necessidades técnicas decorrentes de condições geológicas que obriguem a adoção e utilização de outros métodos para a execução dos serviços, que não os inicialmente determinados; l) condições de constituição do solo não reveladas na sondagem prévia, que impossibilitem a execução das fundações e o escoramento dos prédios ou muros lindeiros no prazo para tanto inicialmente previsto; m) falta de materiais ou mão-de-obra especializada ou não, na praça, notoriamente comprovada.

14.10) O conjunto das edificações do empreendimento será considerado pronto e acabado, para todos os efeitos legais, uma vez obtido o Auto ou Certificado de Conclusão (“habite-se”), total ou parcial de acordo com as etapas da obra, não podendo o(s) **COMPRADOR(ES)** se recusar(em) a receber as chaves da unidade ora compromissado, ou impedir a instalação do condomínio tão logo notificado seja.

14.11) Eventual retardamento na emissão do Auto ou Certificado de Conclusão (“habite-se”), em virtude de deficiência dos poderes públicos, não terá efeito suspensivo sobre a execução normal deste contrato.

14.12) Concluída a construção, o(s) **COMPRADOR(ES)** será(ão) convocado(s) pela **VENDEDORA** e/ou pela **CONSTRUTORA**, através de carta protocolada, carta registrada ou e-mail com comprovação de entrega, para vistoriar e aceitar a sua unidade autônoma. O não atendimento da referida convocação, no prazo de 15 (quinze) dias, significará aceitação tácita da unidade autônoma, pronta e acabada, nos termos deste contrato.

14.13) As chaves somente serão entregues se o(s) **COMPRADOR(ES)** estiver(em) absolutamente em dia com todas as obrigações assumidas neste contrato e no contrato de financiamento celebrado entre ele(s) e a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, mediante a assinatura do competente "Termo de Recebimento das Chaves".

14.14) Correrão por conta do **COMPRADOR(ES)** as despesas de condomínio do edifício que vierem a incidir sobre a unidade que lhe é prometida a venda, desde a data da expedição do auto de conclusão de obra (HABITE-SE), mesmo que as chaves não lhes sejam entregues em razão do inadimplemento referido na cláusula 8.13.

14.15) A **VENDEDORA** poderá ceder e/ou transferir a terceiros, no todo ou em parte, livremente, seus direitos e obrigações oriundos deste contrato, apenas cientificando o(s) **COMPRADOR(ES)** a respeito, por escrito.

14.16) O(s) **COMPRADORES** declaram ter(em) conhecimento que a **VENDEDORA** submeteu o empreendimento objeto deste contrato a Regime de Afetação, nos termos do artigos 31^a e seguintes, da Lei 4591/64 pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e a entrega da unidades imobiliárias as respectivos adquirentes.

14.17) O(s) **COMPRADORES** declaram ter ciência da necessidade de se estabelecer uma comissão de representantes, a qual terá por objetivo representa-los perante a **VENDEDORA** e eventualmente perante a terceiros, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação.

14.18) Declaram as partes que o valor total da transação constante deste instrumento, abatidos os eventuais pagamentos feitos, será considerado, para todos os fins efeitos legais, líquido, certo e exigível, não lhe retirando tal atributo a incidência de juros, multa e atualização monetária, pelo que as partes atribuem ao presente instrumento força executiva, nos moldes e para os efeitos do Código de Processo Civil.

I- **Cláusula XV - DISPOSIÇÕES FINAIS**

15.1) DA MUDANÇA DE ENDEREÇO - Toda vez que o(s) **COMPRADOR(ES)** mudar(em) sua residência ou local de trabalho, deverá(ão), obrigatoriamente e imediatamente, comunicar o seu novo endereço à **VENDEDORA**, pelos seguintes meios: a) por escrito, exigindo que esta aponha seu carimbo e assine na cópia da comunicação, servindo isso como prova de recebimento; b) através de carta registrada pelo correio ou; c) através dos canais de comunicação oficiais da **VENDEDORA**.

15.2) DOS ENCARGOS FISCAIS - Todos os impostos, taxas e demais tributos que incidem ou venham a incidir sobre a UAR ora compromissada, incluindo o imposto predial e territorial urbano e taxas de condomínio, são de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**. As importâncias a tais títulos que vierem a ser despendidas serão exigidas do mesmo juntamente com qualquer das prestações seguintes, com os devidos acréscimos legais.

15.3) DA LIQUIDEZ DOS VALORES E SUA EXECUÇÃO - Declaram as partes que o valor total da transação constante deste instrumento, abatidos os eventuais pagamentos feitos, será considerado, para todos os fins efeitos legais, líquido, certo e exigível, não lhe retirando tal atributo a incidência de juros, multa e atualização monetária, pelo que as partes atribuem ao presente instrumento força executiva, nos moldes e para os efeitos do Código de Processo Civil.

15.4) DA NOVAÇÃO - A tolerância por parte da **VENDEDORA**, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelo **COMPRADOR**, de quaisquer obrigações legais e contratuais, assim como transigências tendentes a facilitar a regularização de eventuais débitos em atraso não constituirá novação nem implicará em renúncias por parte daquela, relativamente aos direitos conferidos pela lei e por este contrato de compromisso.

15.5) Se qualquer disposição deste contrato se tornar ineficaz, as outras disposições do mesmo permanecerão em pleno vigor e efeito, e, em tal caso, as partes entrarão em negociações de boa-fé, visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos desejados.

15.6) Não será válida qualquer mudança, alteração ou modificação deste contrato, salvo se por escrito e com a assinatura de todas as partes.

15.7) O relacionamento entre as partes em decorrência da celebração deste contrato e para os fins nele previstos atende aos princípios e deveres da boa-fé, confiança e lealdade comercial, abstendo-se cada uma das partes de adotar qualquer conduta que prejudique os interesses comerciais da outra parte.

15.8) Qualquer das partes que deixar de cumprir as obrigações assumidas neste Contrato responderá perante a outra por perdas e danos.

Cláusula XVI- DO FORO

16.1.- Fica eleito o foro da comarca de Jundiaí-SP para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Assim ajustadas, as partes assinam este instrumento, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Jundiaí, SP, _____, ____ de _____ de _____.

VENDEDORA:

SPE-12 SANTA ÂNGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

COMPRADOR(ES):

Nome:

RG:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

Nome:

RG:

MINUTA - FB