

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

“QUADRO RESUMO”

(A) LOCAL DE ASSINATURA DO “CONTRATADO”: Americana/SP

(B) PARTES:

(b.1) PROMITENTE VENDEDORA (“VENDEDORA”):

EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no **CNPJ sob n. 04.442.614/0001-84**, com sede na Rua Doze de Novembro, 586, sala 02, Centro, Americana/SP, neste ato representada pelo sócio **Eduardo Henrique Domingues**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador do RG/SP n. 24.832.706-9 e do CPF n. 275.994.568-56, com endereço comercial na Rua Deputado Lacerda Franco, 300 conjuntos 191 a 195 – Pinheiros/SP CEP 05418-000.

(b.2) PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES) (“COMPRADOR”)

(Nome), (qualificação) (estado civil), (profissão), (documentos pessoais), (endereço).

b.2.1 – Declaração: O **“COMPRADOR”**, SE SOLTEIRO(A), DIVORCIADO(A), SEPARADO(A) JUDICIALMENTE OU VIÚVO(A), DECLARA, NESTE ATO, NÃO CONVIVER EM REGIME DE UNIÃO ESTÁVEL COM OUTRA PESSOA.

b.2.2 – Declaração: O **“COMPRADOR”** declara não ser empregador ou produtor rural, não estando assim incurso nas restrições da legislação previdenciária.

(C) OBJETO (“IMÓVEL”): (descrição do imóvel)

(c.1) UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL: NÚMERO (descrição)

c.1.1. TIPO DE “IMÓVEL”: Unidade Comercial/Apartamento

c.1.2. VAGAS DE GARAGEM: 277 vagas de estacionamento destinadas à guarda de veículos de pequeno e médio porte, numeradas de 001 a 277, apenas para efeito de disponibilidade, cuja utilização estará sujeita ao auxílio de manobrista, mais 55 vagas para motocicletas, todas localizadas no pavimento Térreo.

c.1.3. ENDEREÇO: Rua Imperador Marco Aurélio, nº 100

c.1.4. BAIRRO: Jardim Imperador

c.1.5. CIDADE: Americana

c.1.6. UF: SP

c.1.7. CEP: 13.479-807

c.1.8. COMARCA: Americana

c.1.9. IDENTIFICAÇÃO DO “IMÓVEL” OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA-VENDA E MATRÍCULA DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AMERICANA

c.1.9.1. MATRÍCULA/REGISTRO DA INCORPORAÇÃO: R/02 da Matrícula **122.870 – 1º**. Registro de Imóveis de Americana/SP

c.1.9.2. “EMPREENDIMENTO”: *CONDOMÍNIO COMFORT HOTEL & CONVENTION AMERICANA.*

c.1.10. EDIFÍCIO: *COMFORT HOTEL & CONVENTION AMERICANA.*

c.1.10.1. - UNIDADE: **Número** (descrever) – **V.E.** (descrever)

c.1.10.2. - PAVIMENTO: (descrever)

c.1.10.3. - ÁREA PRIVATIVA: (descrever) **m2.**

c.1.10.4. - ÁREA COMUM: (descrever)**m2.**

c.1.10.5. - ÁREA TOTAL: (descrever) **m2.**

c.1.10.6. - FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO: (descrever).

(c.2) Projeto de Edificação foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Americana em 24 de Setembro de 2.014 sob nº 88087.

(c.3) INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: registro nº **R/02** da matrícula nº **122.870** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Americana, Estado de São Paulo.

(c.4) ÁREAS E COISAS DE PROPRIEDADE E USO COMUNS E ÁREAS E COISAS DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS:

O "**EMPREENDIMENTO**" "**COMFORT HOTEL & CONVENTION AMERICANA**" submeter-se-á ao regime de condomínio especial e da afetação da Lei n. 4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), composto de partes de propriedade e uso comuns e de partes de propriedade e uso exclusivos. As partes de propriedade e uso comuns são todas aquelas definidas no artigo 30 da Lei n. 4.591/64, e todas aquelas que por sua natureza ou função tenham essa característica e, muito especialmente o terreno sobre o qual se assentarão as edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, os elevadores, os equipamentos e máquinas das instalações elétricas, hidráulicas, incêndio, ar condicionado, sistemas de segurança e outros, bem como os quadros gerais, tubulações, cabeamentos, fiações, prumadas gerais, estruturas e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito a aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, ou parte deles, conforme sua função ou característica de uso, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma.

São partes de propriedade exclusiva dos condôminos, denominadas unidades autônomas, distribuídas pelos respectivos andares dos edifícios, sendo 251 (duzentas e cinquenta e uma) unidades autônomas designadas Unidades Comerciais ou U.C.'s, caracterizados como unidades autônomas do "**EMPREENDIMENTO**".

São 277 vagas de estacionamento destinadas à guarda de veículos de pequeno e médio porte, numeradas de 001 a 277, apenas para efeito de disponibilidade, cuja utilização estará sujeita ao auxílio de manobrista, mais 55 vagas para motocicletas, todas localizadas no pavimento Térreo.

(D) DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DA OBRA:

(d.1) 36 (trinta e seis) meses contados do início das obras, previsto para XXXXXXXXXX, conforme as disposições contidas no "CONTRATO".

(E) PREÇO:

(e.1) O "**COMPRADOR**" pelo presente se obriga a pagar à "**VENDEDORA**", a quantia de **R\$ XXXXXXX (XXXXXX)**, já incluso no valor as despesas com capital de giro; despesas pré-operacionais; montagem e equipagem do "**CONDO HOTEL**" as quais estão estimadas em: (a) despesas com montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma no valor estimado de R\$ XXXXXXX (XXXXXXX); (b) verbas pré-operacionais, valor estimado em R\$ XXXXX (XXXXXX); (c) verba de capital de giro, valor estimado em R\$ XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Referidos valores, por serem estimados, estão sujeitos a correção monetária com base no IGP-M e na moeda norte americana, esta ultima exclusivamente para itens eventualmente importados.

(e.2) Para os fins exclusivos de atendimento ao disposto na legislação de regência, sem que isso importe em divisão do preço em si, que permanece sempre único e indissociável, que, do montante pactuado, a importância de **R\$. XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** refere-se à fração ideal do terreno e **R\$.XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX)** refere-se à cota das acessões. Cada parcela do preço, dado é sua indivisibilidade, contempla o pagamento da fração ideal do terreno e das acessões, pelo que não se sujeitará a qualquer espécie ou forma de divisão, especialmente para os fins de caracterização do respectivo inadimplemento da obrigação de pagar.

(F) FORMA DE PAGAMENTO:

(f.1) Sinal e principio de pagamento: O valor de **R\$. XXXXXXX (XXXXXXXXXX)** de entrada, a ser pago da seguinte forma:

(f.1.1) - **R\$. XXXXXXX (XXXXXXXX)**, no ato da assinatura deste, mediante recibo, pela qual a **VENDEDORA** dará plena e rasa quitação da importância ora recebida, mediante a confirmação do crédito;

(f.1.2) **R\$. XXXXXXX (XXXXXXXX)**, 30 (trinta) dias após a assinatura deste, através da emissão de ficha de compensação bancária, a ser emitida pela **VENDEDORA** e encaminhada no endereço dos **COMPRADORES**, servindo o comprovante de pagamento como quitação;

(f.2.) **R\$. XXXXXXX (XXXXXXXX)** em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, sendo a 1ª (primeira) parcela no valor de R\$ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e as outras 23 (vinte e três) parcelas no valor de R\$ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), todas a serem pagas através da emissão de ficha de compensação bancária, a ser emitida pela **VENDEDORA** e encaminhada no endereço dos **COMPRADORES**, servindo o comprovante de pagamento como quitação;

(f.3) **XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** em única parcela quando da entrega das chaves, prevista para XXXXXXX.

Todas as parcelas do preço serão reajustadas mensalmente de acordo com as normas contidas no Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças, "**CONTRATO**", assinado entre as partes, que faz parte integrante desse "**QUADRO RESUMO**".

(G) PAGAMENTOS:

(g.1) Vide, a respeito, as disposições contidas na **CLÁUSULA QUARTA** do "**CONTRATO**".

(H) PROPOSTA DE VENDA OBJETIVADA:

(h.1) As cláusulas e condições, notadamente no que concerne ao preço, à forma de pagamento, ao prazo e a forma de execução da obra, estabelecidas no presente instrumento, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o "**COMPRADOR**", ou por este simplesmente pleiteada na fase de intermediação de venda, nada podendo ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

(I) DOCUMENTOS RELATIVOS AO REGISTRO DE INCORPORAÇÃO:

(i.1) Os documentos originais relativos ao registro da incorporação imobiliária, citados no artigo 32 da Lei 4.591/64, foram disponibilizados neste ato ao "**COMPRADOR**" e também acham-se no Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Americana, Estado de São Paulo.

(J) CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO EMPREENDIMENTO DO "CONDO-HOTEL" E DECLARAÇÕES DO "COMPRADOR":

(j.1) Fica ciente o "**COMPRADOR**" que não serão entregues a ele, pela **VENDEDORA**, a posse direta da unidade(s) autônoma(s) adquirida através deste instrumento, na medida em que o "**COMPRADOR**" deverá participar de um sistema associativo de locação em grupo (pool), dedicando, obrigatoriamente, a(s) sua(s) unidade(s) para a finalidade da exploração hoteleira, de forma conjunta e permanente, de tal modo que, além da totalidade das unidades autônomas, todas as demais áreas comuns que integram o empreendimento do "**CONDO-HOTEL**", como um todo, terão destinação específica voltada para **a exploração de atividade hoteleira e afins**, tais como: o restaurante, as salas de convenções, o estacionamento, incluídos, ainda, todo o seu mobiliário, equipamentos, utensílios, instalações e decoração.

(j.2) Em razão do disposto em (j.1) acima, o "**COMPRADOR**" concorda expressamente, como condição essencial deste "**CONTRATO**", que nas unidades de apartamentos do "**COMFORT HOTEL & CONVENTION AMERICANA**" vigorará o sistema associativo uno e indivisível de locação de unidades autônomas, concordando também: que foi estruturado pela "**VENDEDORA**" para funcionar como um "**CONDO-HOTEL**", entendendo-se como tal, para fins deste "**CONTRATO**", o complexo de bens tangíveis e intangíveis, contendo:

(j.2.1) a parte do **IMÓVEL** sobre o qual será desenvolvido o empreendimento do "**CONDO-HOTEL**", conforme o Memorial de Incorporação, destinado à atividade hoteleira;

(j.2.2) os móveis, equipamentos e instalações especiais necessários ao exercício da aludida atividade, dos padrões e rotinas implantados em sua administração,

requeridos para sua operação e para manutenção da qualidade dos serviços oferecidos ou prestados aos hóspedes e aos condôminos;

(j.2.3) a notoriedade da bandeira que explorará tais atividades, que distinguirá o empreendimento do "**CONDO-HOTEL**" dos demais empreendimentos do gênero com poder de atração comercial de hóspedes, e, conseqüentemente, gerando o sucesso de sua operação e exploração, observando-se que a marca e bandeira não são de propriedade ou de qualquer modo relacionada a presente compra e venda compromissada.

(j.3) Com o objetivo de conferir ao empreendimento do "**CONDO-HOTEL**" e, conseqüentemente, a totalidade das áreas comuns e unidades autônomas dele integrantes, a destinação hoteleira desejada no momento de sua concepção, o "**COMPRADOR**" tem conhecimento de que a "**VENDEDORA**" firmou Contrato de Administração Hoteleira ("Contrato de Administração Hoteleira") com a sociedade "**ATLÂNTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA**", a fim de que o empreendimento do "**CONDO-HOTEL**" possa funcionar sob a égide da marca **COMFORT**, contrato este cujas disposições concorda inteiramente.

(j.4) Conforme indicado em **(j.3)** acima, o "**CONDO-HOTEL**" será administrado pela "**ATLANTICA HOTELS INTERNATIONAL (BRASIL) LTDA**" com o que o "**COMPRADOR**" desde já, reitera sua concordância, na medida em que, previamente a assinatura deste compromisso de compra e venda, lhe foi disponibilizada a íntegra do referido contrato.

(j.4.1) A fim de viabilizar o Pool supramencionado, o "**COMPRADOR**", concomitantemente a esta promessa de compra e venda, firma o respectivo **Termo de Adesão a Sociedade por Conta de Participação "SCP"**, assumindo a posição contratual de Sócio Participante da SCP, que terá como Sócia Ostensiva a sociedade administradora ou coligada, cujo objeto social será unicamente a exploração do Pool, congregando Unidades Autônomas do empreendimento do "**CONDO-HOTEL**" no Contrato de Sociedade em Conta de Participação, o qual lhe foi disponibilizado nesse ato para ciência.

(j.5) Em razão das condições especiais do empreendimento do "**CONDO-HOTEL**" acima indicadas, o "**COMPRADOR**":

(j.5.1) tem ciência que em caso de alienação de sua(s) unidade(s) **deverá** transcrever, na íntegra, todas as disposições contidas neste item, de sorte que o futuro comprador tome conhecimento das condições específicas do empreendimento do "**CONDO-HOTEL**", do "pool" e, por conseguinte, se sub-rogue em todos os direitos e obrigações constantes do **Contrato de Administração Hoteleira**;

(j.5.2) O "**COMPRADOR**" entende que nem a administradora hoteleira e nem qualquer representante, preposto ou afiliada a ela (i) tem qualquer direito de propriedade sobre a(s) unidade(s) autônoma(s) ou qualquer responsabilidade pelo "marketing" e pela venda da(s) unidade(s) autônoma(s); ou (ii) é responsável ou dá qualquer declaração ou garantia relativamente à incorporação, à venda ou a operação da(s) unidade(s) autônoma(s) e áreas comuns relacionadas;

(j.5.3) O "**COMPRADOR**" sabe que o uso da Marca será autorizado tão somente enquanto durar o contrato de administração. Extinguindo-se por qualquer razão o Contrato de Administração Hoteleira, a respectiva Marca não mais estará associada ao "**CONDO-HOTEL**" ou a qualquer unidade situada dentro do mesmo, de tal modo que o nome fantasia não mais será utilizado.

(j.5.4) Reconhece ter lido e compreendido o Contrato de Administração Hoteleira e entende não adquirir quaisquer direitos sobre os nomes e Marca ao adquirir sua(s) unidade(s) autônoma(s) ou de qualquer outra forma;

(j.5.5) O "**COMPRADOR**" declara que não está adquirindo sua unidade autônoma com a expectativa de que a Marca continue a ser associada ao Condomínio, inclusive quanto ao nome fantasia dado ao empreendimento em caráter permanente. O direito e a licença de uso da Marca não fazem parte do Condomínio e não foi de outra forma incluída na aquisição de qualquer unidade contida no empreendimento do "**CONDO-HOTEL**". Entende não ter, neste momento ou no futuro, quaisquer direitos de propriedade ou participação no nome ou marca.

(j.5.6) O "**COMPRADOR**" entende que quaisquer declarações contidas neste instrumento ou que de outra forma lhe dizem respeito (coletivamente, as "declarações") foram dadas pela "**VENDEDORA**" e não foram submetidas à administradora e nem por ela aprovada. Entende que não cabe à administradora dar qualquer declaração ou garantia relativamente à precisão destas declarações e que a mesma de fato não as dá nem assume qualquer obrigação de atualizar ou complementar estimativas subsequentes à data inicial de entrega das unidades, bem como que não atuou como representante, parceiro ou corretor com a "**VENDEDORA**" na alienação desta(s) unidade(s) autônoma(s).

Americana, (data), (mês), (ano).

VENDEDORA

EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA

Neste ato representada conforme seu estatuto social

(NOME)

COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1 - _____
CPF/MF _____
RG. _____

2 - _____
CPF/MF _____
RG. 14. _____

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

"CONDIÇÕES GERAIS"

DO OBJETO:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto deste "**CONTRATO**" é o "**IMÓVEL**" apontado no item "**C**" do "**QUADRO RESUMO**", consistente, em síntese, na(s) unidade(s) autônoma(s) ali descrita(s) do **CONDOMÍNIO "COMFORT HOTEL & CONVENTION AMERICANA"**.

Parágrafo Primeiro: O **CONDOMÍNIO "COMFORT HOTEL & CONVENTION AMERICANA"**, será construído a expensas da "**VENDEDORA**", pelo sistema de preço certo e reajustável, em conformidade com o preconizado pela Lei 4.591 de 16/12/64 e demais disposições legais aplicáveis são destinadas para fins **comerciais**, inclusive **hoteleiros**, tendo acesso pela Rua Imperador Marco Aurélio, nº 100, no loteamento Jardim Imperador conforme "item c.1.3" do Quadro Resumo.

Parágrafo Segundo: As **partes comuns** que constituem coisas de uso e propriedade comuns do Empreendimento, além daquelas relacionadas no artigo 3º da Lei 4.591 de 16/12/64 e no artigo 1.331, §2º, do Código Civil, são as constantes no Memorial de Incorporação e Convenção de Condomínio.

Parágrafo Terceiro: As **unidades autônomas** são aquelas discriminadas no Memorial de Incorporação, o qual foi disponibilizado neste ato ao "**COMPRADOR**", estando ali identificadas suas frações ideais de terreno, áreas privativas, comuns e totais, bem como suas confrontações, devendo a(s) unidade(s) objeto deste "**CONTRATO**" ser(em) edificada(s) e entregue de acordo com o referido Memorial, o qual contém todas as informações de materiais e acabamento, bem como, equipamentos e mobiliário das áreas comuns respectivas, prevalecendo tal documento sobre quaisquer outros.

Parágrafo Quarto: O "**COMPRADOR**" declara, expressamente, ter-lhe sido disponibilizada a planta básica das unidades autônomas que ora está adquirindo, a qual corresponde àquela constante do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo Quinto: O "**COMPRADOR**" declara expressamente ter ciência de que os materiais, equipamentos, mobiliários e acabamentos previstos no Memorial de Incorporação prevalecem sobre os folhetos e quaisquer anúncios de propaganda e de venda, as quais tem caráter **meramente ilustrativo** e da mesma forma o "**COMPRADOR**" tem ciência de que e os materiais e de marketing e divulgação do

"EMPREENHIMENTO" não fazem parte da(s) unidade(s) autônoma(s), sendo mera exemplificação de decoração.

Parágrafo Sexto: Havendo dificuldade para aquisição dos materiais e de suas respectivas alternativas previstos no Memorial de Incorporação, a "VENDEDORA" terá o direito de substituí-los por materiais de mesma qualidade e valor, sem qualquer prejuízo ao "COMPRADOR".

CLÁUSULA SEGUNDA: Isto posto pelo presente "CONTRATO" e na melhor forma do direito, o "COMPRADOR" se compromete e obriga-se a adquirir os direitos e obrigações sobre a fração ideal do terreno e sobre as acessões a ela vinculadas que corresponderão, conjuntamente, a(s) unidade(s) autônoma(s) indicada no item "C" do "QUADRO RESUMO".

DO PREÇO:

CLÁUSULA TERCEIRA: O "PREÇO" ajustado é aquele constante no item "E" do "QUADRO RESUMO" que será pago nas condições ali especificadas, respeitadas as disposições constantes deste "CONTRATO", sendo certo que a data de vencimento das prestações do preço ajustado não tem qualquer vínculo com o andamento ou a conclusão da obra.

DA FORMA DO PAGAMENTO:

CLÁUSULA QUARTA: O preço será pago nas condições apontadas no item "F" do "QUADRO RESUMO".

Parágrafo Primeiro: Todos os pagamentos serão efetuados através de ficha de compensação/boleto bancário, a ser emitido pela "VENDEDORA" ou por outra empresa que venha a ser contratada pela "VENDEDORA" para a prestação desses serviços. Fica estabelecido que o não recebimento do boleto bancário não eximirá o "COMPRADOR" de efetuar quaisquer dos pagamentos previstos no presente Instrumento, sendo certo que, se não os receber até 05 (cinco) dias antes da data do vencimento da parcela correspondente, o "COMPRADOR" deverá obter da "VENDEDORA" a 2ª via do boleto bancário. Quaisquer pagamentos efetuados em desacordo com os procedimentos acima elencados, não serão considerados efetuados, permanecendo os valores em aberto e integralmente devidos a "VENDEDORA".

Parágrafo Segundo: Salvo autorização escrita da "VENDEDORA", não serão permitidos pagamentos ordinários pelo "COMPRADOR" através de depósito bancário, ordem de pagamento, ordem de crédito, documento de ordem de crédito (DOC), transferência eletrônica disponível (TED) e afins, diretamente em conta corrente de titularidade da "VENDEDORA", sob pena de ser considerado o pagamento como não efetuado.

Parágrafo Terceiro: Quaisquer pagamentos efetuados em desacordo com os procedimentos acima elencados, **não serão considerados efetuados**, permanecendo os valores em aberto e integralmente devidos a "VENDEDORA".

Parágrafo Quarto: O vencimento de cada parcela do saldo do preço opera-se de pleno direito na data pactuada, prescindindo, assim, de qualquer outra forma de interpelação, ficando ainda certo e ajustado entre as partes que esses vencimentos não se suspenderão ou sofrerão qualquer alteração por ato governamental, sob pena de desequilíbrio contratual e afronta ao princípio da livre pactuação.

Parágrafo Quinto: O vencimento das parcelas do preço não guarda qualquer correspondência com o andamento da edificação.

Parágrafo Sexto: Fica o "**COMPRADOR**" obrigado a comunicar a "**VENDEDORA**", mediante carta protocolizada no endereço desta, no prazo de 03 (três) dias, qualquer mudança do seu endereço residencial ou comercial, sob pena de, não o fazendo, serem consideradas válidas quaisquer cobranças, comunicações, cartas, avisos, correspondências, interpelações e notificações enviadas para o endereço constante neste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA: Eventual necessidade do "**COMPRADOR**" na obtenção do financiamento imobiliário para o pagamento do preço, total ou parcialmente, sob qualquer modalidade, **é de sua responsabilidade exclusiva que**, caso assim opte por agir, assumirá isoladamente os riscos daí advindos. Não tendo a "**VENDEDORA**" ingerência alguma naquele negócio a ser entabulado diretamente com terceiro, ela não poderá, sob qualquer fundamento, ser responsabilizada pelo sucesso ou insucesso da operação, não se constituindo em causa ou fundamento para justificar o inadimplemento do "**COMPRADOR**" no pagamento do preço, total ou parcialmente.

Parágrafo Único: Após a conclusão das obras da unidade objeto deste instrumento, o que se dará com a expedição do "Habite-se", e ainda, com o registro da especificação de condomínio, a "**VENDEDORA**" poderá outorgar ao "**COMPRADOR**" a escritura pública ou particular de venda e compra da unidade objetivada neste contrato.

CLÁUSULA SEXTA: A "**VENDEDORA**" poderá proceder à cobrança do preço por terceiros, inclusive estabelecimentos bancários.

CLÁUSULA SÉTIMA: Em face do avançado quanto a preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc., o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo "**COMPRADOR**" e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste "**CONTRATO**", deverá ser imediatamente paga pelo "**COMPRADOR**" no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas úteis, contados do aviso que a "**VENDEDORA**" lhe(s) dirigir neste sentido.

Parágrafo Único: A tolerância da "**VENDEDORA**", ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste contrato não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim

decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará na renúncia da "**VENDEDORA**" deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

DO REAJUSTE DO PREÇO:

CLÁUSULA OITAVA: Para possibilitar o pagamento do preço à vista em prestações, as partes acordam em eleger, para reajuste e correção do preço, de suas prestações e do saldo devedor, os índices abaixo, que serão aplicados mensal e cumulativamente a partir do dia primeiro do mês de assinatura deste contrato:

- a) o **INCC-M** (Índice Nacional de Custo da Construção - Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, que será aplicado mensal e cumulativamente até o mês da expedição do Habite-se e entrega das chaves. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês anterior à data da assinatura deste contrato, e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação;
- b) o **IGP-M**, também da Fundação Getúlio Vargas, que passará a ser aplicado, mensal e cumulativamente, em prosseguimento com o reajuste anterior, a partir do mês imediatamente seguinte ao da expedição do "Habite-se" e entrega das chaves, além dos juros de 1% ao mês. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês da expedição do Habite-se, e, da mesma forma, o Índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação.

Parágrafo Primeiro: Não se dispondo do valor do índice na data da cobrança da obrigação, o pagamento será efetuado provisoriamente. Neste caso, o valor do índice na data de pagamento, será estimado a partir do último dia disponível, acrescido de projeção da variação do índice futuro, efetuado pela "**VENDEDORA**". Resultando diferença de valores entre a forma de reajuste/correção acima e a forma de cobrança provisória, a favor do "**COMPRADOR**" ou da "**VENDEDORA**", o valor da diferença será creditado/debitado ao "**COMPRADOR**", no mês seguinte, reajustado/corrigido pelo índice pactuado neste "**CONTRATO**", sendo utilizado o último índice divulgado na data do envio do aviso de cobrança/crédito, de forma a não haver prejuízo para qualquer das partes.

Parágrafo Segundo: Na hipótese da inaplicabilidade dos Índices aqui pactuados, passarão a ser utilizados, a partir daquela data, pela ordem e sem solução da continuidade:

- a) até o mês da expedição do Habite-se:
 - a.1) INCC - Índice Nacional do Custo da Construção da Fundação Getúlio Vargas;
 - a.2) Custo Unitário Básico da Construção, publicado pelo Sindicato da Industrial da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo;
- b) após o mês da expedição do Habite-se:
 - b.1) IGP da Fundação Getúlio Vargas;
 - b.2) IPC da Fundação Getúlio Vargas;
 - b.3) IPC da FIPE.

Parágrafo Terceiro: Reconhecem as partes que se a "**VENDEDORA**" vier a estar impossibilitada de aplicar os reajustes/correções mensais devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados/corrigidos como antes previsto, e as prestações de reajuste/correção que porventura deixem de ser aplicados às prestações serão reajustadas/corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes/correções previstos.

Parágrafo Quarto: As partes expressamente reconhecem que:

a) a manutenção dos reajustes/correções aqui pactuados ao longo de toda a vigência deste "**CONTRATO**" e dos que o sucederem, **É CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO**, necessária ao seu equilíbrio econômico;

b) o presente "**CONTRATO**" representa um **ATO JURÍDICO PERFEITO**, e de vontade entre as partes, **NÃO PODENDO VIR A SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR**, tal como dispõe a Constituição Federal, art. 50, inciso XXXVI.

Parágrafo Quinto: Não serão computados os casos de inflação mensal negativa (deflação) do índice deste "**CONTRATO**".

DO FINANCIAMENTO DA PRODUÇÃO:

CLÁUSULA NONA: O "**COMPRADOR**" declara-se ciente e manifesta expressa concordância que:

Parágrafo Primeiro: A "**VENDEDORA**", a seu critério, poderá, em uma ou mais oportunidades, contrair qualquer modalidade de financiamento bancário, a ser por ela exclusivamente satisfeito junto à respectiva instituição financeira, com a finalidade específica de amearhar recursos para a construção do "**EMPREENDIMENTO**" que originará a sala objeto deste "**CONTRATO**". Nesta hipótese, caso necessário, o "**EMPREENDIMENTO**", considerado no seu todo, poderá, integral ou parcialmente, tornar-se objeto de garantia hipotecária e/ou fiduciária, atualmente inexistentes, abrangendo tanto o terreno como todas as unidades de sala do empreendimento, ou, conforme a situação, o próprio crédito decorrente do preço a ser satisfeito.

Parágrafo Segundo: Eventual garantia hipotecária ou fiduciária será objeto de contrato próprio e levado a registro a margem da matrícula do "**EMPREENDIMENTO**".

Parágrafo Terceiro: Se necessário, ele se obriga, desde já, a ratificar e/ou manifestar sua concordância no ato contratual que retratar a(s) respectiva(s) modalidade(s) de financiamento(s) bancário(s), desde que, em qualquer destes casos, a "**VENDEDORA**" esteja se comprometendo a pagar o empréstimo contratado perante a instituição financeira que está a exigir aquela modalidade de garantia.

Parágrafo Quarto: O "**COMPRADOR**" declara sua expressa ciência e sua expressa irrevogável e irretratável anuência à possibilidade de futura garantia que a "**VENDEDORA**" poderá constituir em favor do agente financiador ou instituição financiadora que inclusive, poderá compreender a unidade autônoma, ora

compromissada a venda a ele "**COMPRADOR**". Se necessário for o "**COMPRADOR**" ratificará sua anuência, ora manifestada, no contrato de financiamento a produção e/ou seus anexos.

Parágrafo Quinto: Para tanto, a "**VENDEDORA**" solicitará o comparecimento do "**COMPRADOR**", sendo certo que, havendo sua recusa, expressa ou tácita, e considerando o acima ajustado, a "**VENDEDORA**" poderá representá-lo no contrato de financiamento à produção simplesmente para ratificação de sua anuência, ora manifestada, conferindo a "**VENDEDORA**", como condição deste "**CONTRATO**", poderes para representá-lo perante o supra referido agente financiador ou instituição financiadora da construção, podendo praticar todos os atos para tanto necessários, concordar com os termos dos citados contratos e escrituras, assinar contratos ou escrituras de re-ratificação porventura necessárias, prestar declarações exigidas pelo Registro imobiliário, e, enfim, representá-lo perante os cartórios de Registro de Imóveis, repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, ficando investida dos respectivos poderes, que poderão ser substabelecidos, com ou sem reservas iguais para si, respondendo, sempre, a "**VENDEDORA**" pelos atos dos procuradores substabelecidos.

CLÁUSULA DÉCIMA: Ajustam, ainda, os contratantes, que a "**VENDEDORA**", após a liberação do gravame hipotecário, por parte do Credor Hipotecário, mediante o recebimento do valor da unidade objeto deste "**CONTRATO**", será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, após a liberação da hipoteca, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário- S.F.I., com emissão de C.R.I Certificados de Recebíveis Imobiliários em função do que o imóvel poderá vir a ser hipotecado ou objeto de alienação fiduciária.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: A "**VENDEDORA**", com a ciência do "**COMPRADOR**", para garantia de operação financeira que vier a celebrar com o Agente Financeiro, poderá outorgar penhor dos créditos relacionados no "**QUADRO RESUMO**" deste "**CONTRATO**", os quais, se ocorrer à hipótese, serão cobrados pelo sistema escritural, montando o penhor a importância mencionada no referido "**QUADRO RESUMO**".

DOS EFEITOS DA MORA:

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações referidas no "**QUADRO RESUMO**", importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades:

a) atualização "pro rata dies" no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, com base no sistema de reajuste e correrão estabelecido neste instrumento;

- b) juros de 1% (hum por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;
- c) multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b" desta Cláusula;
- d) honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA: Fica instituída cláusula resolutiva expressa para resolução deste "**CONTRATO**", independentemente de intervenção judicial, na hipótese de infração contratual oriunda da inadimplência do "**COMPRADOR**" no pagamento do preço com mora devidamente caracterizada.

Parágrafo Primeiro: Poderá a "**VENDEDORA**", a seu exclusivo critério, na hipótese de impontualidade no pagamento de qualquer das prestações, constituir o "**COMPRADOR**" em mora através de "**NOTIFICAÇÃO**" via Cartório de Títulos e Documentos ou por via Judicial, para purgá-la em até 15 (quinze) dias do seu recebimento. Efetivada a "**NOTIFICAÇÃO**" por qualquer das formas, o "**COMPRADOR**", pretendendo purgar a mora, deve fazê-lo com o reajuste da correção, dos juros e da multa referidos no caput desta Cláusula, devendo arcar inclusive com as despesas extrajudiciais e/ou extrajudiciais incorridas, acrescida de honorários advocatícios na ordem de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

Parágrafo Segundo: Para fins de purgação da mora constituem os "**COMPRADORES**" procuradores uns dos outros, podendo receber em nome do outro as notificações de purgação a mora.

Parágrafo Terceiro: Não purgada a mora no prazo acima estipulado, independentemente da irretratabilidade e irrevogabilidade deste "**CONTRATO**", a "**VENDEDORA**", sem prejuízo da ruptura contratual via ação de rescisão do presente compromisso com base no art. 1.092 do Código Civil e respeito à lei no 8.078 de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor), reverterá, findo o prazo de 15 (quinze) dias acima referido, a "**VENDEDORA**" a posse e domínio da(s) unidade(s) autônoma(s) com todas as suas acessões e benfeitorias, sem que possa o "**COMPRADOR**" invocar a direito de retenção a qualquer título ou pretexto, bem como pleitear qualquer indenização relativa a benfeitorias e acessões, seja qual for o valor atribuído ou atribuível às mesmas.

Parágrafo Quarto: atualização "pro rata dies" no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento, com base no sistema de reajuste e correrão estabelecido neste instrumento;

- b) juros de 1% (hum por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;
- c) multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b" desta Cláusula;

d) honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito em atraso.

Parágrafo Quinto: Tendo em vista que a sentença, transitada em julgado, que reconhecer a rescisão contratual e devolução da posse e propriedade da(s) unidade(s) autônoma(s) a "**VENDEDORA**", tem caráter declaratório e, conseqüentemente, seus efeitos retroagem a data do término do prazo de 15 (quinze) dias da "**NOTIFICAÇÃO**" determinada pelo Decreto Lei no 745 de 07/08/1969, a fim de minimizar as perdas e danos da "**VENDEDORA**", concorda o "**COMPRADOR**" neste ato, que findo tal prazo, fica a "**VENDEDORA**" investida na posse e domínio da(s) unidade(s) autônoma(s), passando a ter titularidade, a partir de tal data, aos rendimentos da(s) respectiva(s) unidades(s), podendo utilizar desse "**CONTRATO**" e da respectiva "**NOTIFICAÇÃO**" para requerer ao "**CONDO-HOTEL**" e a administradora do Contrato de Administração Hoteleira o pagamento dos créditos inerentes.

Parágrafo Sexto: Em caso de rescisão contratual, poderá a "**VENDEDORA**" alienar a terceiros, a(s) unidade(s) objeto deste "**CONTRATO**", sem que o "**COMPRADOR**" possa alegar posse ou retenção de qualquer natureza.

Parágrafo Sétimo: Poderá a "**VENDEDORA**", a seu único e exclusivo critério, optar por promover a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, acrescida da multa, dos juros e da correção monetária ajustados neste "**CONTRATO**". O "**COMPRADOR**" pagará o débito corrigido monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos aludidos encargos, das custas extrajudiciais e judiciais, além dos honorários advocatícios, dívida essa que a "**COMPRADOR**" reconhece coma líquida e certa.

Parágrafo Oitavo: O "**COMPRADOR**", caso a "**VENDEDORA**" opte pela execução judicial da dívida, indica desde já, a penhora, o direito e ação referentes a(s) unidade(s) autônomas(s) objeto deste "**CONTRATO**".

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA: Fica convencionado, ainda, que a "**VENDEDORA**" poderá considerar vencida por antecipação a totalidade do preço em aberto, reajustado na forma contratual e acrescido das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação:

- a) se o "**COMPRADOR**" ceder, transferir ou alienar, a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento escrito da "**VENDEDORA**";
- b) se o "**COMPRADOR**", também sem o consentimento prévio escrito e expresso da "**VENDEDORA**", constituir sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;
- c) se contra o "**COMPRADOR**" forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o IMÓVEL" aqui objetivado;
- d) se o "**COMPRADOR**" infringir qualquer cláusula contratual deste "**CONTRATO**".

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA: Ratificando o disposto no "QUADRO RESUMO", o "EMPREENHIMENTO" sendo de cunho comercial e hoteleiro, nessa última, adere o "**COMPRADOR**" por meio de termo próprio, concomitantemente a assinatura deste "CONTRATO", em sendo o caso, ao Pool e destina, obrigatoriamente, a(s) sua(s) unidade(s) para a finalidade da exploração hoteleira bem como todas as demais áreas comuns relacionadas que integram o "**CONDO-HOTEL**".

Parágrafo Único: Uma vez instalado e iniciada a exploração do complexo hoteleiro, ficará garantido ao "**COMPRADOR**" participação no Pool bem como a participação em todos os resultados que o "**CONDO-HOTEL**" distribuir para os proprietários das unidades autônomas, fora de outro modo estabelecido no presente, bem como da locação das salas de convenções, tarifas de telefonia, etc., tendo direito o "**COMPRADOR**" aos rendimentos referente(s) a(s) sua(s) unidade(s) autônoma(s) conforme os termos do Contrato de Administração Hoteleira, assim como deverá, por outro lado, aportar o montante necessário, rateado por unidade, para cobrir as despesas, caso sejam superiores a receita de determinado mês de operação do "**CONDO-HOTEL**".

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA: O "**COMPRADOR**" autoriza, desde já, a "**VENDEDORA**" de forma irrevogável e irrevogável a fazer todas as alterações e adaptações eventualmente necessárias na futura convenção de condomínio do "**CONDO-HOTEL**" para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas no contrato firmado entre a "**VENDEDORA**" e a Administradora Hoteleira.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA: O "**COMPRADOR**" obriga-se a proceder a transferência da inscrição imobiliária na prefeitura municipal para seu nome, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias posteriores a data da outorga da escritura, sob pena de multa penal diária de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor devido de IPTU referente ao exercício em que a transferência deveria ser efetuada.

Parágrafo único: Sem prejuízo da penalidade estipulada acima, o "**COMPRADOR**" neste ato constitui a "**VENDEDORA**" sua procuradora com poderes para que esta tome as providências necessárias para efetuar a inscrição municipal em nome do "**COMPRADOR**".

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA: O "**COMPRADOR**" somente poderá ceder e transferir os direitos e obrigações oriundos do presente "**CONTRATO**", ou aliená-los a qualquer título, desde que tenha **prévia e expressa anuência escrita** da "**VENDEDORA**" e que:

- a) o "**COMPRADOR**" esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações ora por ele assumidas;
- b) o adquirente ou cessionário do "**COMPRADOR**" seja financeiramente idôneo, a critério da "**VENDEDORA**";

- c) seja pago o ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) correspondente;
- d) seja paga a taxa de transferência de 2% (dois por cento) sobre o valor deste "**CONTRATO**" atualizado a época da transferência ao advogado competente., responsável pela confecção do instrumento

Parágrafo Único: Se a cessão ocorrer no ato da escritura de venda e compra o "**COMPRADOR**" deverá comparecer naquela escritura, na qualidade de "**ANUENTE**".

CLAUSULA DÉCIMA NONA: A conclusão das obras do "**EMPREENDIMENTO**" se dará pela emissão do correspondente Auto de Conclusão (Habite-se) e deverá ocorrer ate a data prevista no item "D" do "**QUADRO RESUMO**".

Parágrafo Primeiro: Será admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias no prazo estabelecido no caput desta Cláusula, além dos casos caracterizadores de caso fortuito, força maior ou outros que impeçam o andamento normal das obras, arrolando-se, dentre eles, de forma meramente enunciativa:

- a) greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou que afetem a mesma;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) falta na praça de materiais e mão-de-obra;
- d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- e) eventuais embargos provocados por autoridades ou por proprietários dos terrenos lindeiros e que determinem a paralisação da obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada;
- f) demora na execução dos serviços que serão próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;
- g) demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se definitivo por razões independentes dos serviços e responsabilidades da "**VENDEDORA**";
- h) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- i) guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer outras calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra;
- j) indisponibilidade de matérias-primas em decorrência de períodos de congelamento de preços e/ou disponibilidade das mesmas mediante pagamento de ágios nos preços.
- k) atos ou medidas do poder público, que venham a alterar o relacionamento contratual ou informal entre a "**VENDEDORA**", a construtora, os contratantes, empreiteiros e empregados, prejudicando o desenvolvimento normal das obras.

Parágrafo Segundo: A entrega das chaves e posse da unidade aqui objetivada será efetuada concomitantemente com o pagamento do valor do "**SALDO FINAL**" do preço, como previsto neste "**CONTRATO**", estando o "**COMPRADOR**" em dia com todas as obrigações assumidas neste "**CONTRATO**".

Parágrafo Terceiro: A "**VENDEDORA**" não concederá a posse, nem permitirá sob nenhuma hipótese, a instalação de quaisquer equipamentos ou armários, a colocação de quaisquer bens imóveis, qualquer personalização da unidade, pelo "**COMPRADOR**",

considerando o objetivo de locação da(s) unidade(s) autônoma(s) do "**CONDO-HOTEL**", conforme aderiu o mesmo nesse "**CONTRATO**".

Parágrafo Quarto: Antes do recebimento das chaves o "**COMPRADOR**" compromete-se a vistoriar a(s) unidade(s), assinando os termos correspondentes, devendo atender e cumprir tudo quanto constar do Manual do Proprietário que receberá no ato da entrega das chaves.

Parágrafo Quinto: Se o "**COMPRADOR**", por qualquer meio ou forma, ocupar sua(s) unidade(s) autônoma(s) do "**CONDO-HOTEL**", salvo como hóspede do "**CONDO-HOTEL**" cometerá infração ao disposto nesse "**CONTRATO**", sendo considerado, assim, **esbulhador**, e, nesta hipótese, fica assegurado a "**VENDEDORA**" o exercício dos direitos aqui previstos, através das medidas legais e judiciais.

Parágrafo Sexto: Ocorrendo tal hipótese, o "**COMPRADOR**" será **obrigado a pagar o valor da diária** cobrada pela "**ADMINISTRADORA**" na ocasião.

Parágrafo Sétimo: O "**COMPRADOR**" está ciente de que a escritura de venda e compra será outorgada pela "**VENDEDORA**" após emissão do "Habite-se", estando ciente também que a outorga da escritura livre de eventuais ônus hipotecários, depende da quitação, por parte da "**VENDEDORA**", junto ao Credor Hipotecário, do valor unitário da unidade objeto deste compromisso.

Parágrafo Oitavo: Fica expressamente assegurada a "**VENDEDORA**", o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Lei 4591 de 16/12/64, que dispõe sobre Condomínio em Edificações e incorporações imobiliárias, devendo, ela "**VENDEDORA**", caso utilize a faculdade prevista no artigo 34 da mesma Lei, restituir ao "**COMPRADOR**", após notificação, o valor pago, reajustado/corrigido na forma deste "**CONTRATO**". A devolução será efetuada em tantas prestações mensais, quantas tiverem sido as prestações pagas pelo "**COMPRADOR**".

CLÁUSULA VIGÉSIMA: As obras serão executadas de conformidade com o projeto aprovado e com o Memorial, já referido, salvo as modificações que venham a ser introduzidas por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes a data da aprovação do projeto e a deste "**CONTRATO**", modificações essas que não dará direito ao "**COMPRADOR**" de pleitear qualquer compensação. Fica, ainda, estipulado que, as diferenças de área do terreno ou de área comum ou de área de utilização privativa de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não dará ao **COMPRADOR** quaisquer direitos a ressarcimento pelas diferenças que até aquele limite resultarem na execução das obras.

Parágrafo Primeiro: As plantas aprovadas, o Memorial das partes comuns e das unidades autônomas e a minuta da futura Convenção do Condomínio, que se encontram arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, foram

apresentadas e são de pleno conhecimento e aceitação do "**COMPRADOR**", tal como constam dos documentos retro aludidos.

Parágrafo Segundo: O "**COMPRADOR**" rubrica juntamente com o presente, cópias do Memorial Descritivo e da planta da unidade tipo, as quais ficam fazendo parte integrante e complementar deste "**CONTRATO**", ficando, desde já, estabelecido que a futura Convenção de Condomínio obedeça aos termos da minuta supramencionada, cujas cláusulas e condições o "**COMPRADOR**" aprova integralmente, a ela aderindo, obrigando-se a cumpri-la em todos os seus termos, por si, seus herdeiros e sucessores.

Parágrafo Terceiro: É proibido ao "**COMPRADOR**":

- a) solicitar modificações, substituições ou acréscimo em sua unidade;
- b) a interferência direta na obra quer seja em entendimento com o mestre-de-obras ou encarregados, quer com os operários a serviço da "**VENDEDORA**" ou subempreiteiros que esta contratar;
- c) a entrada e/ou permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão ser-lhe diretamente apresentada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Ficará por conta do "**COMPRADOR**":

- a) as despesas decorrentes deste instrumento e/ou dos que dele sejam consequentes, e ainda outras decorrentes ou complementares, dentre os quais, o imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos (ITBI), ou quaisquer outras despesas e/ou tributos que venham a ser cobrados ou criados pelos Poderes Públicos competentes, emolumentos de Tabelião de Notas e de Cartório de Registro de imóveis, inclusive o registro deste Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda que por iniciativa da "**VENDEDORA**" ou de empresa cessionária dos créditos decorrentes deste "**CONTRATO**";
- b) o imposto territorial incidente a partir do primeiro dia do mês subsequente ao da expedição do "**Habite-se**" da unidade deste "**CONTRATO**", o pagamento dos impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre a unidade objeto deste "**CONTRATO**" ainda que lançados como territorial e/ou predial, e englobadamente, e em nome da "**VENDEDORA**", sendo que, neste caso, será rateado proporcionalmente a fração ideal de terreno correspondente a unidade autônoma adquirida;
- c) as despesas de condomínio, a partir da instalação do Condomínio;
- d) despesas de ligações individuais de luz, gás, telefone e outros serviços relativos à unidade autônoma ora compromissada;
- e) impostos, taxas ou contribuições que venham a incidir adicionalmente sobre a presente transação, mesmo que debitados em nome da "**VENDEDORA**";
- f) todos os custos com a instituição e entrega do Condomínio no "**EMPREENDIMENTO**";

g) todos os custos suportados pela "**VENDEDORA**" no período compreendido entre o término das obras de construção civil do "**EMPREENHIMENTO**" e a efetiva emissão do habite-se da(s) unidade(s) autônoma(s).

Parágrafo Único: As despesas, custas e tributos serão pagos nos respectivos vencimentos. Se o pagamento for feito pela "**VENDEDORA**" ou por terceiros, o "**COMPRADOR**" deverá efetuar o correspondente reembolso no prazo de 03 (três) dias contados do recebimento do aviso de cobrança juntamente com cópia do comprovante de pagamento. A falta de pagamento implicará na cobrança do valor devido acrescido das penalidades previstas neste "**CONTRATO**".

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O "**COMPRADOR**" nomeia e constitui, em caráter irrevogável, conforme dispõe o artigo 684 do Código Civil, a "**VENDEDORA**", como sua procuradora, com o fim especial de representá-lo(s) perante a Prefeitura Municipal, Empresas Concessionárias de Serviços Públicos, Entidades Públicas Federais, Estaduais, Municipais e suas Autarquias, em tudo que se fizer necessário para a regularização de eventuais alterações ou modificações no projeto de construção, bem como perante o Cartório de Registro de imóveis competente, para efetivar, no momento próprio, a averbação da construção e os registros decorrentes da futura Especificação e Convenção de Condomínio, podendo, para tanto, a "**VENDEDORA**" assinar todos os documentos necessários.

Parágrafo Único: O "**COMPRADOR**", inclusive o(s) cônjuge(s) adquirente(s), neste ato, nomeia(m) e constitui(em)-se mutuamente procurador(es), um(uns) do(s) outro(s), com poderes irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do art. 684 do Código Civil com o fim especial de um representar o(s) outro(s), para receber citações, inclusive inicial, notificações judiciais e extrajudiciais, aditar, re-ratificar, rescindir, confessar dívida, fazer acordo, emitir, endossar e avalizar notas promissórias pro solvendo ou pro soluto, tudo tendo como referência a presente transação, atos esses que darão sempre por bons, firmes e valiosos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: A escritura definitiva de venda e compra será outorgada pela "**VENDEDORA**" ao "**COMPRADOR**" após o cumprimento de todas as obrigações contratuais e após a expedição do Habite-se da unidade objeto deste instrumento e subsequente registro da Especificação e Convenção de Condomínio, o que ocorrer por último.

Parágrafo Único: O "**COMPRADOR**" declara ciente também de que a outorga da escritura livre de eventuais ônus hipotecário poderá depender de quitação, por parte da "**VENDEDORA**", junto ao Credor Hipotecário, do valor da unidade objeto deste instrumento. Assim, obriga-se a "**VENDEDORA**" a promover a liberação total de quaisquer ônus ou hipotecas que incidam sobre a unidade ora compromissada, para a outorga da competente escritura, no prazo de até 120 dias após a concessão do

respectivo Auto de Conclusão (Habite-se) ou 120 dias após a quitação de todas as obrigações contratuais, o que ocorrer por último.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: O presente "**CONTRATO**" celebrado entre as partes substitui integralmente e torna sem efeito, qualquer outro contrato e/ou instrumento particular anteriormente assinado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: As partes autorizam expressamente o Sr. Oficial do Cartório de Registro de imóveis competente a promover os registros e averbações necessários, a vista do presente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: O presente "**CONTRATO**" e negócio são celebrados com as cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade para as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores, na forma da lei e substitui quaisquer acordos prévios celebrados entre partes naquilo que couber e anula obrigações anteriores eventualmente não tratadas nesse "**CONTRATO**".

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: É vedado ao "**COMPRADOR**", no todo ou em parte, dar em garantia ou constituir qualquer ônus, ambos sem qualquer exceção, do(s) direito(s) que lhe assiste(m) em detrimento deste Instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: O contrato em cartaz ou o crédito resultante dele **poderá ser cedido** a outras empresas do grupo da "**VENDEDORA**" ou a empresas estranhas ao grupo, no todo ou em parte, independente de notificação ao **COMPRADOR**.

Parágrafo Primeiro: A "**VENDEDORA**" poderá ainda, a seu critério, promover a cessão, parcial ou total do crédito aqui constituído, inclusive mediante securitização de créditos imobiliários independentemente de anuência ou interveniência do "**COMPRADOR**".

Parágrafo Segundo: Ocorrendo à alienação e a securitização de créditos imobiliários, a "**VENDEDORA**" poderá ceder à companhia securitizadora os créditos originados no presente instrumento.

Parágrafo Terceiro: Os créditos imobiliários poderão lastrear a emissão, pela companhia securitizadora, de um título de crédito denominado Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, que será livremente negociado por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidações financeiras de títulos privados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA: Fica eleito o foro da situação do imóvel, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões surgidas em torno do presente, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: O "**COMPRADOR**" declara que lhe foi dada a oportunidade para previamente examinar este "**CONTRATO**", pelo que declara estar bem esclarecido

quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar, aceitando-o, na íntegra, as suas cláusulas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA: Declaram as partes que o presente instrumento foi firmado no estabelecimento comercial da **“VENDEDORA”** de sorte que não será possível a invocação do direito de arrependimento previsto no art. 49 da lei 8.078/90. E assim, por estarem às partes justas e contratadas assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Americana, (DATA)

VENDEDORA

EHD CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA
Neste ato representada conforme seu estatuto social

(nome)
COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome
CPF

2. _____
Nome
CPF