

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

**“CONDOMÍNIO MYRIAD PARQUE RESIDENCIAL CLUBE”**

**TORRE C - APTO XXXXXX**

**QUADRO RESUMO**

**CONTRATO Nº XXXX DATA: XX/XX/XXXX**

**1. - DA INCORPORADORA E VENDEDORA: SPE-4 SANTA ÂNGELA LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.,** com sede na cidade de Jundiaí - SP, na Travessa E, 355, bairro Engordadouro, inscrita no CNPJ sob nº 09.003.579/0001-10, neste ato representada por seu procurador \_\_\_\_\_, de ora em diante denominada simplesmente **VENDEDORA**, com a interveniência da construtora do conjunto de edificações, **Santa Angela Urbanização e Construções Ltda**, com sede na Cidade de Jundiaí - SP, à Av. Professor Pedro Clarismundo Fornari, nº 2009, CEP. 13.214-660, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 53.168.688/0001-80 e estatuto social e suas supervenientes alterações arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, neste ato representada por seus bastante procurador já qualificado, ao final nomeados e assinados, doravante designada simplesmente **CONSTRUTORA**.

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

**ADQUIRENTE**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Nome:                     |  |
| CPF:                      |  |
| RG:                       |  |
| Data Nascimento:          |  |
| Nacionalidade:            |  |
| Profissão:                |  |
| Estado Civil:             |  |
| Regime de casamento:      |  |
| Telefone(s):              |  |
| E-mail                    |  |
| Residente e Domiciliados: |  |

**ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>LOGRADOURO:</b>  |  |
| <b>COMPLEMENTO:</b> |  |
| <b>BAIRRO:</b>      |  |
| <b>CIDADE:</b>      |  |
| <b>UF:</b>          |  |
| <b>CEP:</b>         |  |
| <b>TELEFONE(S):</b> |  |
| <b>E-MAIL:</b>      |  |

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

**3. - DO IMÓVEL PROMETIDO À VENDA:**

Apartamento Nº XXXXXX, Torre C, TIPO X, com XX vagas descobertas; conterão: sala jantar/estar com varanda, cozinha, área de serviço, XX (XXXX) dormitórios, XX (XXXX) banheiro social, com área privativa de XX,XXXXm<sup>2</sup>, área comum divisão não prop. XX,XXXXm<sup>2</sup>, e área comum de divisão proporcional de X,XXXXm<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de XX,XXXXm<sup>2</sup> correspondente a X,XXXXX%, equivalente a XX,XXXXm<sup>2</sup> do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de XX (XXXX) vagas determinadas de garagem no estacionamento descoberto, as quais são inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas à unidade autônoma. Vaga(s) Nº XXXX.

#### 4. - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

O preço pactuado para esta promessa de venda e compra, sujeito a reajuste monetário na forma prevista neste contrato, é de **R\$ XXXXXXX (XXXXXX)**, sendo **R\$ XXXXXXX (XXXXXX)** à título de comissão pelos serviços de intermediação imobiliária que o(s) **COMPRADOR(ES)** se compromete(m) e obriga(m) a pagar e **R\$ XXXXXXX (XXXXXX)** referentes ao imóvel, **corrigidos mensalmente pelo Índice Nacional da Construção Civil - INCC**, 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\$ XXXXXXX (XXXXXXXX) com vencimento em XX/XX/XXXX.

B) XX (XXXXXXXX) parcelas Mensais e sucessivas no valor de R\$ XXXXXXX (XXXXXXXX) cada, vencendo a primeira em XX/XX/XXXX e as demais a cada dia 20 (vinte) dos meses subsequentes;

C) XX (XXXX) parcelas Anuais e sucessivas no valor de R\$ XXXXXXX (XXXXXXXX) cada, vencendo a primeira em XX/XX/XXXX e as demais a cada dia 20 (vinte) dos anos subsequentes;

D) X (XXX) parcela de Financiamento no valor de R\$ XXXXXXX (XXXXXXXX); através de PARCELA ÚNICA, vencendo-se NO MÊS DE EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO ou HABITE-SE, paga com RECURSOS PRÓPRIOS do **COMPRADOR**. Excepcionalmente, na hipótese do **COMPRADOR** optar pelo pagamento da parcela única através de financiamento bancário, a ser obtido pelo próprio **COMPRADOR** junto ao agente do **Sistema Financeiro da Habitação**, incidirá sobre o saldo devedor: juros de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária pelo Índice Nacional da Construção Civil – INCC (FGV), a partir da emissão do Habite-se. 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 XXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 5. - DOS ÍNDICES DE REAJUSTE DO SALDO E PARCELAS:

**5.1.** PARA EFEITO DE CÁLCULO DAS PRESTAÇÕES ACIMA, o saldo referente ao item 4, assim como todas as parcelas, será corrigido mensalmente pela variação do ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO DO MERCADO – INCC-M, tendo como data-base o mês de assinatura deste instrumento, até a entrega das chaves. 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.

**5.2.** A PARTIR DO MÊS SEGUINTE À ENTREGA DO IMÓVEL ATÉ O FINAL DO VENCIMENTO DAS PARCELAS, todos os valores serão corrigidos mensalmente pelo - ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO – IGPM (FGV), fator base o índice publicado no mês anterior ao da substituição do índice.

**5.3.** ÍNDICES SUBSTITUTIVOS: ÍNDICE SETORIAL DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL PARA O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (Custo Unitário Básico - CUB-Padrão), publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo e ÍNDICE GERAL DE PREÇOS - DISPONIBILIDADE INTERNA - IGP-DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, na hipótese de extinção ou revogação dos índices eleitos.

**5.4.** 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.

## 6. - DA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO IMÓVEL PROMETIDO A VENDA:

Mês previsto para o término das obras e entrega da unidade: AGOSTO/2019.

**6.1.** - O término da obra está previsto para o último dia do mês indicado acima, facultando-se à **VENDEDORA** um atraso de 180 (cento e oitenta) dias, sem que tal fato a constitua em mora, além do período de suspensão deste por motivos de força maior e caso fortuito, tudo conforme disposições deste contrato e previsões legais, ocorridos independentemente da vontade da **VENDEDORA**.

## 07. - DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR:

Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento particular de venda e compra a cópia do Memorial Descritivo, planta da UAR e croqui de localização, 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 Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças, na forma seguinte:

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

#### Cláusula I - DO EMPREENDIMENTO

1.1) O título de propriedade decorre da matrícula de nº 130.774 (R. 03 de 20/07/2015) registrada junto ao 1º Oficial de Registros de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí, de titularidade da **VENDEDORA**, todo situado no perímetro urbano desta cidade de Jundiaí-SP, cuja descrição contida na matrícula é a seguinte:

“Um lote de terreno sob nº 01 (um), do loteamento denominado **“Bosque dos Jacarandás”**, situado nesta cidade, com a área de 24.481,56 metros quadrados, que assim se descreve. Inicia na confluência da Rua Uva Maria com a Área Institucional 2; deste ponto segue com rumo de 42º59'50”SE e distância de cento e cinco metros e quarenta e três centímetros (105,43m) em reta confrontando com a Rua Uva Maria; deflete à direita e segue dezesseis metros (16,00m) em reta, deflete à esquerda e segue trinta metros e noventa e cinco centímetros (30,95m) em reta, deflete à direita e segue seis metros e setenta e dois centímetros (6,72m) em reta, deflete à esquerda e segue em reta quinze metros e seis centímetros (15,06m) em reta, confrontando neste quatro últimos segmentos com o Equipamento Públicos Especial 02, deflete à direita e segue setenta e três metros e setenta e sete centímetro (73,77m) em reta confrontando com a Avenida Marginal 2, deflete à direita e segue duzentos e doze metros e um centímetro (212,01m) em reta confrontando com o lote 2, deflete à direita e segue onze metros e cinquenta e quatro centímetros (11,54m) em reta, deflete à esquerda e segue oitenta e sete metros e cinquenta centímetros (87,50) em reta, deflete à direita e segue vinte e quatro metros e oitenta e dois centímetros (24,82m) em curva à esquerda com raio de cinquenta metros (50,00m), confrontando neste três últimos segmentos com a Área Verde 1; segue noventa e dois metros e nove centímetros (92,09m) em reta confrontando com a Área Institucional 2 até encontrar o ponto principal desta descrição. **FAIXA NÃO EDIFICANTE** com 402,11 metros quadrados, com a seguinte descrição: inicia na confluência da Área Verde Um (01) com o lote número um (02); deste ponto segue onze metros e cinquenta e quatro centímetros (11,54m), daí deflete à esquerda e segue oitenta e sete e cinquenta centímetros (87,50m), daí deflete à direita e segue em curva à esquerda com raio de cinquenta metros (50,00m) e distância de seis metros e vinte e sete centímetro (6,27m), confrontando nesses três (03) últimos segmentos com a Área Verde 1, daí deflete à direita e segue noventa e dois metros e oitenta centímetros (92,80m), daí deflete à direita e segue nove metros e sessenta e seis centímetros), confrontando nesses dois (02) últimos segmentos com o lote 01, daí deflete à direita e segue quatro metros e sessenta e um centímetros (4,61m) confrontando com o lote 02 até o ponto inicial desta descrição.”

1.2.) Na referida área será instituído o Condomínio denominado: **“CONDOMÍNIO MYRIAD PARQUE RESIDENCIAL CLUBE”**.

1.3.) O empreendimento **“CONDOMÍNIO MYRIAD PARQUE RESIDENCIAL CLUBE”**, teve seu projeto de CONSTRUÇÃO aprovado pela Prefeitura deste Município de Jundiaí, através do processo nº 7075-2/2010, Condomínio de Apartamentos Residenciais cujas plantas e memoriais descritivos foram depositados no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí (SP), nos termos da lei 6.766/79 e seu regulamento o qual apresentará as seguintes características:

a. Será constituído de 03 (três) EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS sob a denominação de Torre "A", Torre "B", Torre "C", contendo portaria (marquise, guarita, WC), 3 churrasqueiras (marquise, WC, WC PN, churrasqueira), vestiários (vestiário feminino, masculino e PN), salão de festas (WC feminino funcionário, WC masculino funcionário, copa funcionário, circulação funcionário, salão de festas, varanda/churrasqueira, circulação salão, WC PN, WC feminino, WC masculino, cozinha, pátio, marquise), 3 abrigos de lixo, academia, piscina, quadra recreativa, playground, transformadores e 747 (setecentos e quarenta e sete) vagas descobertas para estacionamento de 1 veículo, conforme demonstradas abaixo, que seguem os projetos que fazem parte integrante deste processo, localizado na Av. Marginal 02, Lote 1, Loteamento “Bosque dos Jacarandás” do 1º C.R.I. de Jundiaí – SP, Engordadouro, município e comarca de Jundiaí - SP.

b. Cada torre possui 01 (um) **pavimento térreo**, diferenciados entre eles e descritos abaixo. As torres ‘A’ e ‘C’ possuem **19 (dezenove) pavimentos tipo (1º ao 19º pavimento)**, composto por 08 (oito) unidades autônomas, área de circulação, escadaria e elevadores, barrilete, caixa d’água, e casa de máquinas. A torre “b” possui **15 (quinze)**

**pavimentos tipo (1 ao 15º)**, composto por 06 (seis) unidades autônomas, área de circulação, escadaria e elevadores, barrilete 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, marquise, salão de jogos, marquise, WC, WC PN;

- Torre "B": 05 (cinco) apartamentos, marquise, área comum, escada, centro de medição, centro de pressurização e hall social;

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

Sendo assim, as torres "A" e "C" possuem 158 (cento e cinquenta e oito) unidades autônomas cada e a torre "B" possui 95 (noventa e cinco) unidades autônomas, num total de **411 (quatrocentas e onze) 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.** O acesso principal às unidades autônomas das torres "A", "B" e "C" será realizado pela Av. Marginal 02 e entrada interna ao empreendimento, dirigindo-se às respectivas torres.

**e.** As 03 (três) Torres sob a denominação de "A", "B" e "C", terão saída/entrada para a Av. Marginal 02, Lote 1, Loteamento "Bosque dos Jacarandás", Jundiaí – SP.

## **Cláusula II - DO OBJETO**

2.1) Assim, a **VENDEDORA**, pelo presente instrumento, promete vender ao(s) **COMPRADOR(ES)** e este(s), a comprar, a unidade autônoma residencial (UAR) devidamente identificada e caracterizada no **item 03 do Quadro Resumo** deste instrumento.

2.2) Faz parte integrante da UAR 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 unidade autônoma residencial, a mesma está inteiramente pré-definida, conforme **Memorial Descritivo** anexado, 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 DO FINANCIAMENTO**

3.1) O(s) **COMPRADOR(ES)**, neste ato, declara(m)-se e se confessa(m) devedores, de forma irrevogável e irretroatável, da **VENDEDORA**, pelo valor total do presente contrato, indicado no **item 4 do Quadro Resumo**, nas condições estabelecidas no **item 5 do Quadro Resumo**.

3.1.1) 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, na sede da **VENDEDORA** ou outro local por ela indicado.

3.2) 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 extra-judicial, 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, 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 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.

#### **Cláusula IV - DA POSSE, DA SECURITIZAÇÃO, DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e GARANTIA**

4.1) Ajustam as partes que à **VENDEDORA** é, 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 Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em função de que o imóvel poderá ser objeto de alienação fiduciária.

4.2) Por sua vez, o **COMPRADOR** concorda, desde já, com todo o disposto nos itens desta cláusula, e, portanto, com a possibilidade de aplicação ao presente contrato, a critério da **VENDEDORA** e/ou instituição financeira, do instituto da hipoteca ou, alternativamente, do regime jurídico da alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.541, de 20.11.97 e posteriores alterações decorrentes da Lei 10.931/2004, obrigando-se a subscrever os documentos e alterações necessárias, sob pena de ficar caracterizada infração 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 obrigações, desde que sejam mantidas inalteradas as condições de valor, prazo, taxa de juros, encargos e atualização monetária, de acordo com os critérios aqui definidos, responsabilizando-se o **COMPRADOR** pelas despesas relativas a instituição de referido regime de garantia no momento da concessão do repasse, inclusive da contratação de seguros de invalidez e morte.

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

4.4) 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.

4.5) 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.

4.6) 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 V - DA EXECUÇÃO DA CONSTRUÇÃO

5.1) Todas as obras serão executadas de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Jundiaí, e de total conhecimento dos condôminos, projeto este que fica fazendo parte integrante e complementar do presente contrato, salvo modificações que devam ser introduzidas, por conveniência dos condôminos, por imposição de normas e execução técnica ou por exigência dos Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros ou das empresas concessionárias de serviços públicos.

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

5.3) 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.

5.4) 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.

5.5) Conforme Convenção do Condomínio são proibidas quaisquer modificações externas e internas das residências, salvo aquelas que aprovadas 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.

5.5.1) As reformas das unidades ficam permitidas desde que respeitadas as normas da ABNT:NBR 16.280:2014 “Reforma em Edificações - Sistema de Gestão de Reformas – Requisitos”, e suas posteriores alterações, e demais normas aplicáveis, sob total responsabilidade do proprietário. Lembrando que alterações que envolvam as unidades acima e abaixo da unidade a ser reformada, deverão ser consultadas e autorizadas previamente pelo seu proprietário e síndico do condomínio, com suas despesas totalmente pagas pelo proprietário da unidade reformada, prática esta considerada normal em edifícios multifamiliares.

5.6) 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.

5.7) É vedado ao **COMPRADOR** qualquer interferência direta ou indireta na obra, quer seja através de entendimento com engenheiros, mestre de obras ou encarregados, quer seja com os operários ou subempreiteiros.

5.8) O **COMPRADOR** assume o compromisso de vistoriar o apartamento objeto do presente instrumento e receber as respectivas chaves, assinando o respectivo termo de entrega, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da expedição do “*habite-se*” ou “auto de conclusão”, ou a receber as chaves na data da comunicação feita pela **VENDEDORA**.

5.9) 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, o **COMPRADOR** continuará responsável pelo pagamento das parcelas do saldo do preço que se vencerem após essa data.

5.10) O **COMPRADOR** declara que está ciente de que as chaves da unidade por ele adquirida não lhe serão entregues se estiver inadimplente. Todavia, a eventual inadimplência do **COMPRADOR**, que acarrete a retenção das chaves, não exclui sua responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, foro e IPTU da unidade por ele adquirida.

5.11) 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, devidamente registrada junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

#### Cláusula VI – DAS OBRAS

6.1) As obras contratadas se iniciarão após a execução do fechamento da área e conclusão das obras de infraestrutura, obedecendo os prazos estipulados no **item 6 do Quadro Resumo**.

6.1.1) O término da obra está previsto para o último dia do mês indicado no **item 6 do Quadro Resumo**, facultando-se à **VENDEDORA** um atraso de 180 (cento e oitenta) dias, sem que tal fato a constitua em mora, por motivos de força maior ou caso fortuito, como tais devendo ser considerados, por exemplo, mas não exhaustivamente: falta de quaisquer dos materiais ou de mão-de-obra necessários à construção, chuvas intensas ou prolongadas, greves totais ou parciais, guerras, revoluções, falta ou paralisação dos meios de transportes e falta ou deficiência no fornecimento de serviços públicos, ultimateção das ligações definitivas de água, esgotos, luz, força, telefone e gás, embargos judiciais ou extrajudiciais, ocorridos independentemente da vontade da **VENDEDORA**, além dos casos previstos em lei.

6.2) A posse, pelo **COMPRADOR**, da unidade autônoma residencial, somente ocorrerá no término das obras, concomitantemente com todas as demais unidades autônomas em construção conforme cronograma de entrega apresentado pela **VENDEDORA**.

6.3) As condições de habitabilidade do condomínio e de cada unidade autônoma, não está vinculada exclusivamente à concessão do respectivo “*habite-se*”, ainda que este venha a ser concedido pelas autoridades competentes, ficando condicionada, a habitabilidade, ao término e entrega de todas as obras previstas em cada fase.

6.4) No prazo previsto na cláusula 6.1, não se incluem o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares e implantação do Condomínio de Utilização do Residencial.

6.5) 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.

6.6) Na hipótese das obras não ficarem prontas no prazo previsto no item 6 do Quadro Resumo, vencidos o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) 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 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**.

6.7) Esta multa compensa toda e qualquer outra verba que possa ser reclamada por este, 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 só poderá ser exigida da **VENDEDORA** se o **COMPRADOR** tiver cumprido integralmente suas obrigações contratuais.

6.8) Eventual diferença nas metragens das áreas comuns ou de utilização privativa até o limite de 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não dará à **VENDEDORA** ou ao **COMPRADOR** e seus sucessores, quaisquer direitos à ressarcimentos pelas diferenças ou indenização.

6.9) 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 VII - DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA**

7.1) 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, 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 VIII - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR**

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

- a) Pagar pontualmente as parcelas do preço, 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) Cumprir e fazer cumprir as normas e Regulamentos do Condomínio;
- e) Contribuir pontualmente com as taxas fixadas pela Assembléia Geral, inclusive com as despesas em geral de manutenção e taxas fixadas pelo Condomínio;
- f) Cumprir e fazer cumprir as normas próprias e limitações atinentes às construções das unidades autônomas residenciais, em especial, o Manual do Proprietário;
- g) Arcar com o pagamento do IPTU e taxa condominial a partir do 90º (nonagésimo) dia contado da data de comunicação ao **COMPRADOR** para o início do processo de financiamento bancário junto à Instituição Financeira. Na hipótese do financiamento bancário ser aprovado pela Instituição Financeira e as chaves entregues pela **VENDEDORA** antes do prazo de carência de 90 (noventa) dias, os encargos do imóvel serão automaticamente transferidos ao **COMPRADOR** a partir desta data;
- h) 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.

**Cláusula IX - DAS LIMITAÇÕES ÀS ALTERAÇÕES E REFORMAS, BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

9.1) As alterações e reformas que o **COMPRADOR** a qualquer título venha a fazer no imóvel obedecerão, rigorosamente, as limitações impostas pelo Código Civil brasileiro e demais legislações e normas técnicas aplicáveis à construção civil.

9.2) 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 unidade autônoma residencial, esta entendida como toda a parte externa da unidade;
- b) As cores serão previamente definidas pela **VENDEDORA**, e não poderão ser modificadas;
- c) As unidades autônomas residenciais destinam-se, exclusivamente, aos fins previstos no projeto de loteamento (residencial), ficando vedada qualquer outra destinação;
- d) As unidades autônomas residenciais não poderão ser desmembradas;
- e) Determinadas unidades autônomas residenciais poderão ser unificadas, observando-se rigorosamente as instruções e projetos da **VENDEDORA**.

9.3) 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 X - DO CONDOMÍNIO DE COMPRADORES**

10.1) Caso a unidade autônoma residencial seja compromissada a duas ou mais pessoas, todas serão consideradas como uma só, assumindo, solidariamente, as obrigações declinadas.

10.2) 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 XI – DA CESSÃO DE DIREITOS

11.1) 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 e, desde que:

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

11.1.2 - 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;

11.1.3 - A **VENDEDORA** se exime de qualquer obrigação ou responsabilidade, relativo 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**.

11.2 - 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 XII – DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO

12.1 - O atraso no pagamento de quaisquer quantias devidas em razão desta avença caracterizará o **COMPRADOR** como inadimplente, sujeitando-o ao pagamento à **VENDEDORA** dos valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente de acordo com a variação "pro-rata die" do INCC-M (ÍNDICE NACIONAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL), nos termos do disposto no item 3.2.2 deste contrato, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e multa moratória (de aplicação imediata) de 2% (dois por cento) sobre o débito.

12.1.2. A seu critério, poderá a **VENDEDORA** emitir boletos bancários que serão enviados para pagamento ao endereço do **COMPRADOR** indicado neste instrumento, sendo que a eventual falta de recebimento dos boletos bancários representativos das prestações não exime o **COMPRADOR** da obrigação de efetuar qualquer dos pagamentos previstos neste contrato, nem poderá servir como justificativa para o atraso em sua liquidação, devendo o **COMPRADOR**, neste caso, contatar imediatamente o Departamento Financeiro da **VENDEDORA**, para a quitação da prestação.

12.2 - Fica expressamente estabelecido, as seguintes hipóteses de rescisão do presente instrumento:

(a) falta de pagamento por parte do **COMPRADOR** de qualquer quantia integrante do preço desta promessa de venda e compra;

(b) se, enquanto houver saldo devedor em favor da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** promover a cessão ou a transferência a terceiros, de seus direitos e obrigações, prometendo ceder e/ou transferir a terceiros, o bem objetivado neste instrumento, sem observância dos requisitos da Cláusula Décima Primeira supra;

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

(d) se o **COMPRADOR**, também sem consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA**, constituir sobre o imóvel qualquer ônus real;

(e) se contra o **COMPRADOR** for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste instrumento, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;

(f) se o **COMPRADOR** incidir em insolvência;

(g) se o **COMPRADOR** fizer composição moratória com seu(s) credor (es), oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste instrumento.

12.2.1 - Ocorrendo a hipótese descrita na letra "a" acima, ensejará a sua interpelação nos moldes do Decreto-Lei n.º 745 de 07/08/1969, hipótese em que ele, **COMPRADOR**, deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, efetuar o pagamento do principal, atualizado monetariamente e com as penalidades previstas no Item 12.1 deste contrato.

12.2.2 - Caso o **COMPRADOR** não purgue a mora no prazo estipulado no Item 12.2.1 acima, sua mora estará ratificada, sendo que neste caso a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério:

(a) considerar o saldo do preço do contrato vencido em sua totalidade e por antecipação, sendo o "*quantum*" apurado cobrável através de ação judicial competente; ou

(b) considerar o presente instrumento rescindido de pleno direito, sendo que a **VENDEDORA** operará a devolução dos valores pagos na forma descrita no item 12.3 e 12.4 abaixo.

12.2.3 - O **COMPRADOR** também responderá, na hipótese de rescisão contratual ou processos judiciais a que der causa, pelas custas processuais e honorários advocatícios, estes na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

12.3 - Constituído em mora o **COMPRADOR**, e não efetuada por ele a purga integral e com todos os encargos contratuais e legalmente previstos, no prazo de 15 (quinze) dias, terá a **VENDEDORA** o direito de adotar uma das seguintes providências:

12.3.1 – Considerar vencido de modo antecipado o saldo do preço reajustado em aberto, com os encargos incidentes e, inclusive da **multa compensatória de 10% (dez por cento)**, se proceder à execução do valor devido, respondendo o **COMPRADOR** pelas custas processuais e honorários advocatícios; ou,

12.3.2 – A seu exclusivo critério, e renunciando a faculdade acima prevista, a **VENDEDORA** poderá considerar rescindido, de pleno direito, este contrato, hipótese na qual para fins de cálculo e fixação de eventual valor a ser restituído ao **COMPRADOR**, fica desde já convencionado que de todas as parcelas pagas pelo mesmo, devidamente atualizadas, serão deduzidas, cumulativamente, o seguinte:

a) Despesas a título de comercialização do imóvel, devidas a título de comissão de corretagem arcadas pela **VENDEDORA**;

b) 20% (vinte por cento) do valor das prestações pagas, devidamente atualizadas nos moldes deste Instrumento, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, a título de multa por inadimplemento da obrigação e ressarcimento por despesas administrativas, tidas pela **VENDEDORA**, em decorrência do recebimento das parcelas;

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**;

12.4 – Havendo rescisão do pactuado pelo **COMPRADOR**, seja a que título for, a **VENDEDORA** devolverá a importância paga, com os descontos previstos na cláusula 12.3.2, além do desconto de custas judiciais e honorários advocatícios caso tenha ocorrido propositura de ação judicial, à vista, após 30 (trinta) dias contados da assinatura do Termo de Rescisão/Distrato, independentemente do número de parcelas pagas pelo **COMPRADOR**.

12.4.1 - O **COMPRADOR** receberá 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.

12.4.2 - Fica reconhecido e assegurado à **VENDEDORA**, nos casos estipulados no Item 12.2 e seus sub-itens, o direito de se reintegrar liminarmente na posse da unidade tratada neste instrumento, na eventualidade do **COMPRADOR** nela ter sido imitado.

12.5 – 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 ao **COMPRADOR** as quantias a ele porventura devidas, na forma deste contrato, inclusive no caso em que o **COMPRADOR** deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

12.6 - Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o **COMPRADOR** perderá 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**. As acessões erigidas no terreno incorporar-se-ão a este e já estão incluídas no preço contratado, assim, em caso de inadimplemento o **COMPRADOR** não fará 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.

### Cláusula XIII – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1) DA MUDANÇA DE ENDEREÇO: Todas as vezes 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 do endereço de e-mail: **sac@santangela.com.br**.

13.2) DOS ENCARGOS FISCAIS: Todos os impostos, taxas e demais tributos que incidem ou venham a incidir sobre a unidade autônoma residencial ora compromissada, incluindo o imposto predial e territorial urbano e taxas de condomínio, são de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**, nos termos deste Instrumento. 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.

13.3) 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.

13.4) 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.

13.5) Uma vez liquidado o preço da unidade autônoma, cumpridas as demais disposições contratuais e comprovada a conformidade documental, a **VENDEDORA** compromete-se a outorgar a competente escritura definitiva ao

**COMPRADOR**, que, por sua vez, terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento de convocação por meio de carta ou mensagem eletrônica (e-mail), para receber/efetivar a lavratura da respectiva escritura, sob pena de constituir-se inadimplência do **COMPRADOR** a recusa em receber tal outorga, pelo que será notificado para a execução de tal ato, podendo inclusive ser compelido judicialmente a fazê-lo, caso em que todas as despesas daí decorrentes correrão por sua conta, mesmo que adiantadas pela **VENDEDORA**, que terá o direito de restituição de tais valores, sem prejuízo do ressarcimento, pelo **COMPRADOR**, de todas as perdas e danos eventualmente suportados pela **VENDEDORA** em virtude do descumprimento da obrigação.

13.6) Na hipótese do **COMPRADOR** optar pela quitação integral do preço, via financiamento bancário, acordam as partes que nesta hipótese o **COMPRADOR** pagará, ainda, em favor da **VENDEDORA** 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.

13.7) O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, 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**.

#### Cláusula XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1) O presente instrumento obriga as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, e é pactuado com a condição expressa de irrevocabilidade e irrevogabilidade, salvo na hipótese de não pagamento do preço.

14.2) A **VENDEDORA** declara, sob as penas da lei, que não é individualmente empregadora vinculada ao INSS, nem está enquadrada nas restrições do art. 47 da Lei nº 8.212/91 e Decreto nº 612/92, declarando ainda que sob o imóvel descrito ou contra as suas pessoas individuais não há qualquer ação cível, executiva ou criminal, até a presente data, sendo que o **COMPRADOR**, por sua vez, aceita as declarações feitas pela **VENDEDORA** relativamente à inexistência de ações ajuizadas até a presente data, dispensando assim as certidões usualmente exigidas.

14.3) As partes autorizam ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os atos e registros necessários à legalização deste instrumento.

14.4) A **VENDEDORA** responderá até a obtenção do “habite-se” exclusivamente pelas obrigações assumidas neste contrato e, após, somente por aquelas que lhe serão impostas pelos textos legais pertinentes.

14.5) A **VENDEDORA**, na qualidade de contratante da **CONSTRUTORA**, não se responsabilizará nem se solidarizará, quer pelas obrigações assumidas pelo condomínio com terceiros, quer pelos prejuízos que estes venham a sofrer em decorrência da própria construção, desde que não tenha motivado ou, para evitá-los, haja adotado as cautelas e métodos usuais e de boa técnica.

14.6) Fica consignado que este contrato rescindir-se-á de pleno direito se houver interrupção das obras por força de: a) falência ou recuperação judicial de qualquer das partes, inclusive da **CONSTRUTORA**; b) qualquer ação judicial, ou não, movida contra qualquer das partes que ameace o integral cumprimento deste contrato.

14.7) Durante o período de vigência deste contrato, qualquer cessão, transferência ou sub-rogação de direitos e obrigações dos condôminos oriundos deste instrumento, deverão ser feitas, obrigatoriamente, com a interveniência da **VENDEDORA**, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado sem a mesma.

14.8) De igual modo, durante o período de vigência deste contrato, as cessões ou transferências dos direitos de qualquer dos condôminos no que se refere à aquisição de sua unidade, sem sub-rogação do presente Contrato, deverão, sob pena de ser nulas de pleno direito, ser feitas com expressa interveniência, se o novo adquirente se responsabilizar expressamente ao cumprimento das obrigações do condômino originário para com o Condomínio, com a Convenção e Regimentos e com a **VENDEDORA**, oriundas do presente Contrato.

14.9) Os índices de atualização de eventual saldo devedor deverão ser utilizados de acordo com a situação concreta apresentada, isto é, se a unidade autônoma residencial ainda estiver em construção ou se após a entrega das chaves, tudo de acordo com as disposições contratuais específicas para cada caso.

14.10) Declara o **COMPRADOR**, por fim, ter lido e compreendido todas as cláusulas deste contrato, bem como, seu Anexos e o Tira-Dúvidas, que dele são parte integrante e indissociável, compreendendo-as em todos os seus termos e aceitando-as na integralidade.

#### Cláusula XV - DO FORO

15.1) As partes elegem o foro da Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, para dirimir as dúvidas oriundas do presente instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E por estarem assim, justos e contratados, assinam as partes o presente contrato digitado em 02 (duas) vias, somente no anverso de cada folha, para os fins e efeitos legais.

Jundiaí, SP, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

#### VENDEDORA:

\_\_\_\_\_  
SPE-4 SANTA ÂNGELA LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

#### COMPRADOR:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:

#### TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG: