

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

"MAXX SANTA ANGELA"

TORRE X- APTO XXXX

QUADRO RESUMO

CONTRATO Nº XXXX DATA: XX/XX/XXXX

SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 34 SPE LTDA., localizada na Avenida Professor Pedro Clarismundo Fornari, 2009, sala 34, bairro Engordadouro, na cidade de Jundiaí-SP, CEP 13.214-660, CNPJ nº 29.629.209/0001-09, neste ato representada por seu administrador não sócio Alexandre Benassi, brasileiro, casado, economista, portador do CPF/MF sob n.º 256.058.498-08 e do RG n.º 22.057.068-1-SSP-SP, ou por seu representante legal João Luiz Benassi, brasileiro, casado, arquiteto, portador do RG nº 17.531.304-0 e inscrito no CPF/MF sob nº 102.451.698-90, ambos com o endereço comercial acima, de ora em diante denominada simplesmente **VENDEDORA**.

ADQUIRENTE

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

CÔNJUGE

Cônjuge:	
CPF:	
RG:	
Data Nascimento:	
Nacionalidade:	
Profissão:	
Telefone(s):	
E-mail:	

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

LOGRADOURO:	
COMPLEMENTO:	
BAIRRO:	
CIDADE:	
UF:	
CEP:	
TELEFONE(S):	
E-MAIL:	

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

1 - DO IMÓVEL PROMETIDO À VENDA:

Torre X, Apartamento Nº XXXXXX, TIPO XX – com XX vagas descobertas - o apartamento conterà: sala de estar/jantar com varanda, cozinha, área de serviço, XX banheiro e XX (XXX) dormitórios, com área privativa de XX,XXXm², área comum divisão não prop. XX,XXXm², e área comum de divisão proporcional de XX,XXXm², totalizando uma área construída de XXX,XXXm² correspondente a X,XXXX%, equivalente a XX,XXXm² do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de XX (XXX) vagas determinadas de garagem no estacionamento descoberto, as quais são inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas à unidade autônoma.

2. – PRAZO DE ENTREGA E TOLERÂNCIA

O prazo de obtenção do Auto de Conclusão de Obra (Habite-se) e entrega da unidade autônoma ao(s) COMPRADOR(ES) é 31/JULHO/2023, ficando expressamente ressalvada a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias de atraso e, ainda, a ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito, tudo conforme previsto nas Disposições Gerais.

3.- PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1) O preço pactuado para esta promessa de venda e compra é de **R\$ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX)**, corrigido mensalmente na forma prevista no item 4 deste contrato, 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, à título de entrada, a ser paga à vista, correspondente a ____% (____) do valor do contrato;

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

C) X (XXX) parcela de Financiamento no valor de R\$ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXX); vencendo-se no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da DATA DA EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO ou HABITE-SE, paga com recursos próprios do(s) **COMPRADOR(ES)** ou mediante financiamento bancário, a ser obtido pelo(s) próprio(s) **COMPRADOR(ES)** junto ao agente do Sistema Financeiro da Habitação, incidindo, em qualquer das hipóteses, os reajustes previstos no **item 4** abaixo. Convenciona-se, desde já, que o financiamento bancário é de inteira e exclusiva responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, o qual exime, desde já, a **VENDEDORA**, de todo e qualquer ônus decorrente de eventuais atrasos em seu procedimento, dentre outros prejuízos.

3.2) Os **COMPRADOR(ES)** pagará(ão) também o valor de **XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX)** diretamente à **IMOBILIÁRIA XXXXXXXXXXXXX** pela intermediação imobiliária realizada, cuja forma de pagamento será definida entre eles, através de instrumento próprio, sem a participação da **VENDEDORA**.

Parágrafo único: É de conhecimento das partes que o 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 XXXXXXXXXXX.

4- REAJUSTE MONETÁRIO

4.1) O preço ajustado para este compromisso, bem como os valores das prestações de amortização e do saldo devedor, constantes no **item 3** deste **QUADRO RESUMO**, serão reajustados monetariamente da seguinte forma:

- a) A partir da DATA BASE deste contrato, ora convencionada como sendo o primeiro dia do mês de sua celebração, até o mês da emissão do Auto ou Certificado de Conclusão ("habite-se") do bloco ou torre onde se localizará o apartamento ora compromissado, com base na variação acumulada **mensal** do Índice Nacional do Custo da

Construção -INCC, da Fundação Getúlio Vargas - FGV, tomando-se como ÍNDICE BASE o INCC/FGV do mês anterior ao da assinatura do presente contrato e como ÍNDICE DE REAJUSTE o INCC/FGV do mês anterior ao do pagamento de cada prestação.

- b) Após o mês da emissão do Auto ou Certificado de Conclusão ("habite-se"), tendo o(s) **COMPRADOR(ES)** saldo a quitar ou parcelas vencidas, o ÍNDICE DE REAJUSTE passará a ser Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, da Fundação Getúlio Vargas - FGV.

4.2) 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 a 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.

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

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

4.5) As parcelas poderão ser pagas antecipadamente, no todo ou em parte, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, mediante prévia solicitação por escrito à **VENDEDORA**.

5 - FINANCIAMENTO - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

5.1) A aquisição do apartamento ora objetivado, assim compreendida a fração ideal de terreno e a construção das acessões e benfeitorias, poderá ocorrer, se assim convencionado no **item 3 do QUADRO RESUMO**, mediante financiamento a ser concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ao(s) **COMPRADOR(ES)** com Recursos Financeiros providos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS ou do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) de acordo com o enquadramento estabelecido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** do(s) ora **COMPRADOR(ES)**.

5.2) Na hipótese supra, o financiamento será formalizado por instrumento padrão da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, no qual o(s) **COMPRADOR(ES)** figurarão como devedores fiduciários e a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** como credora fiduciária, dispondo esse contrato sobre a venda da fração ideal de terreno, a contratação da construção do apartamento e o financiamento concedido, dentre outras avenças.

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

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

5.5) O(s) **COMPRADOR(ES)** autoriza(m) a **VENDEDORA** a proceder as necessárias consultas nos Órgãos de Restrição de Crédito para análise de crédito, bem como, transmitir informações acerca dos seus dados pessoais para a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e seus correspondentes bancários autorizados**, com a finalidade de obtenção de financiamento imobiliário.

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

5.7) O valor de financiamento a ser obtido na **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** pelo(s) **COMPRADOR(ES)** é o constante no **item 3** e subitens relacionados ao financiamento, deste **QUADRO RESUMO**, sujeito à aprovação pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

6 - CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO

6.1.) O distrato ou a resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do(s) **COMPRADOR(ES)**, o(s) sujeitará(ão) às **penalidades aplicáveis e aos prazos para devolução de valores ao(s) COMPRADOR(ES)** nos termos abaixo especificados:

a) **Pena convencional de 30% (trinta por cento)** sobre os valores pagos, a título de perdas e danos prefixados, para o ressarcimento das despesas irrecuperáveis incorridas pela **VENDEDORA**, dentre as quais aquelas de natureza administrativa, com publicidade, registros e com o pagamento de tributos (PIS, COFINS e ITBI);

6.2) Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde, ainda, o(s) **COMPRADOR(ES)**, em caso de resolução ou de distrato, pelos seguintes valores:

a) As quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

b) Cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

c) Valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*;

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(s) **COMPRADOR(ES)**;

e) Custas judiciais e honorários advocatícios caso tenha ocorrido propositura de ação judicial.

6.3) O(s) **COMPRADOR(ES)**, dessa forma, fará(ão) *jus* à restituição das quantias pagas à **VENDEDORA**, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas cumulativamente, os encargos das alíneas dos **itens 6.1 e 6.2** supra, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data da **emissão do habite-se**.

Parágrafo primeiro – Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se refere o *caput* desta cláusula, o valor remanescente devido ao(s) **COMPRADOR(ES)** será pago em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do instrumento que formalizar a revenda.

Parágrafo segundo – Tanto na hipótese de distrato como na hipótese de rescisão contratual, operar-se-á de forma automática a liberação e disponibilização do apartamento para venda a terceiros.

Parágrafo terceiro – O(s) **COMPRADOR(ES)** receberá(ão) 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.

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

Parágrafo quinto - Os **COMPRADOR(ES)** perderá(ão) em favor da **VENDEDORA** as benfeitorias que vier a introduzir no imóvel.

6.4) Resolver-se-á, ainda, este contrato na ocorrência de quaisquer das hipóteses abaixo, mediante envio de comunicação simples ao(s) **COMPRADOR(ES)**:

- a) a exclusivo critério da **VENDEDORA**, caso não atenda(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** as exigências da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** sobre sua documentação ou não venha ser aprovado, pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, o financiamento ao(s) **COMPRADOR(ES)**, por qualquer motivo;
- b) a exclusivo critério da **VENDEDORA**, caso o valor do financiamento concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ao(s) **COMPRADOR(ES)** ou o valor liberado do seu FGTS sejam inferiores aos valores mencionados no **QUADRO RESUMO** deste contrato e não tiver(em) o(s) **COMPRADOR(ES)** a possibilidade de, à vista, suprir com recursos próprios as diferenças devidas a tal título;
- c) caso deixe(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** de cumprir quaisquer dos pagamentos previstos neste contrato e, tendo sido notificado(s) pela **VENDEDORA**, não efetue(m), no prazo de 10 (dez) dias corridos, o pagamento das parcelas vencidas, acrescidas dos reajustes e das penalidades nos termos contratualmente previstos;
- d) caso o(s) **COMPRADOR(ES)** se recuse(m) a assinar ou não compareça(m) para a assinatura do contrato de financiamento com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, na data e hora comunicada pela **VENDEDORA** ou quem esta indicar;
- e) caso o(s) **COMPRADOR(ES)** deixe(m) de cumprir qualquer das obrigações assumidas neste contrato por um período superior a 10 (dez) dias, sendo constituído imediatamente em mora na forma da lei, aqui considerados exemplificativamente, 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.

Parágrafo único – As penalidades aplicáveis e os prazos para devolução de valores ao(s) **COMPRADOR(ES)** serão as mesmas estabelecidas no item “6.1 e 6.2” deste **QUADRO RESUMO**.

6.5) Ficam o(s) **COMPRADOR(ES)** cientes de que, resolvendo-se o presente instrumento, por qualquer motivo, **resolver-se-á automaticamente eventual instrumento acessório de aquisição de vaga de garagem autônoma** celebrado entre as Partes.

6.6) Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no **item 2** do **QUADRO RESUMO**, acrescido de sua cláusula de tolerância, além do período pelo qual perdurar eventual motivo de força maior e/ou caso fortuito, poderão os **COMPRADOR(ES)** optar pela rescisão do presente contrato, fazendo jus ao recebimento da integralidade dos valores pagos à **VENDEDORA**, atualizados conforme o índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, além de multa contratual equivalente a 0,1% (um décimo por cento) dos valores pagos, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data da celebração da resolução.

Parágrafo primeiro: Havendo a necessidade de prorrogação do prazo de entrega, a **VENDEDORA** notificará o(s) **COMPRADOR(ES)** sobre a nova data prevista para entrega da unidade, devendo o(s) **COMPRADOR(ES)** manifestar(em)-se, por escrito e no prazo a ser estabelecido pela **VENDEDORA**, sobre a intenção de permanecer(em) contratado ou optar pela rescisão contratual.

Parágrafo segundo: Uma vez manifestada a vontade permanecer(em) contratado(s), em caso de posterior pedido de rescisão contratual pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, a **VENDEDORA** poderá deduzir do montante a restituir os valores inerentes a multa até então paga, em razão da aplicação da cláusula 6.7.

6.7) Optando pela não rescisão do presente contrato, o(s) **COMPRADOR(ES)** fará(ão) jus à multa de 1% (um por cento) dos valores pagos, para cada mês de atraso, calculada *pro rata die* e corrigidos monetariamente pelo Índice contratualmente adotado.

Parágrafo primeiro – O pagamento da multa moratória prevista na cláusula anterior cessará imediatamente tão logo seja emitido o Habite-se ou documento equivalente, pelo órgão competente, em favor da **VENDEDORA**.

Parágrafo segundo - A penalidade ora prevista só poderá ser exigida da **VENDEDORA** se o(s) **COMPRADOR(ES)** estiver(em) integralmente adimplente(s) com suas obrigações contratuais.

7 - DIREITO DE ARREPENDIMENTO

7.1) É facultado ao(s) **COMPRADOR(ES)** o exercício do direito de arrependimento no prazo improrrogável de **até 07 (sete) dias corridos**, contados da assinatura do presente instrumento, nos termos do ar. 49, da Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estande de vendas, fora da sede da **VENDEDORA**;

Parágrafo único: Os plantões comerciais da **VENDEDORA não são estandes de vendas**, mas sim, extensão de sua própria sede administrativa, aplicando-se o item supra apenas nos casos de contratos firmados em estruturas temporárias instaladas pela **VENDEDORA** em eventos de curta duração, tais como exposições e feiras de imóveis.

7.2) Será considerado como exercido o direito de arrependimento, se encaminhada pelo(s) **COMPRADOR(ES)** notificação por escrito à **VENDEDORA**, dentro do prazo de 7 (sete) dias, por meio de carta registrada com aviso de recebimento, sendo considerada a data da postagem como data final da contagem do prazo.

7.3) Uma vez exercido o direito de arrependimento, a **VENDEDORA** procederá com a devolução da integralidade dos valores pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

7.4) Sob nenhuma hipótese, a **VENDEDORA** atenderá manifestações de arrependimento da presente promessa de compra e venda, em modalidade diversa da estabelecida na cláusula 7.2 supra, ainda que manifestada por e-mail e/ou telefone, dentre outros meios, sendo tais manifestações consideradas nulas para todos os fins de direito.

7.5) Transcorrido o prazo de 07 (sete) dias sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, todas as disposições contratuais se consolidarão concretizando-se, assim, a irretratabilidade do contrato.

8 – ÔNUS

8.1) Ficam o(s) **COMPRADOR(ES)** cientes da possibilidade de eventual constituição de ônus sobre o imóvel para a garantia de financiamento destinado à construção do empreendimento, nos termos da Cláusula 10 das Disposições Gerais.

9 - DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR E OUTRAS INFORMAÇÕES

9.1. - Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento particular de promessa de venda e compra e outras avenças: a) cópia do Memorial Descritivo da unidade e Termo de Garantia; b) Planta da UAR; c) Croqui de implantação; d) Tira Dúvidas; e) Croqui de vagas de garagem; f) cópia do Memorial Descritivo da Área Comum; os quais ficam fazendo parte integrante deste, como ANEXOS, cientes os **COMPRADORES**.

9.2. – O Memorial de Incorporação deste empreendimento está registrado sob o **R. 07** de 13 de fevereiro de 2020, **à margem da matrícula nº 163.077 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá-SP**.

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

MINUTA