



**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARTE(S)  
IDEAL(AIS) DE UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) HOTELEIRA(S) PARA  
ENTREGA FUTURA - EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL DR.  
TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma em direito admitida, de um lado, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, de outro, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, identificados e qualificados abaixo, têm justa e acordada a presente promessa de compra e venda, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelas disposições contidas no **Quadro Resumo** e nas **Cláusulas e Condições Gerais** que seguem, mutuamente aceitos e outorgados:

**QUADRO RESUMO**

**1. PROMITENTE VENDEDORA**

**MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Carlos Trein Filho, 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81, representada, neste ato, por quem de direito, ao final firmada.

**2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**

[=]

**3. EMPREENDIMENTO**

Empreendimento imobiliário de destinação hoteleira a ser implementado no seguinte imóvel:

**Imóvel:** “**PRÉDIO** com suas dependências, benfeitorias, instalações sob o número quinhentos e noventa e um (**591**) e o **PRÉDIO DE ALVENARIA**, com suas dependências, benfeitorias, instalações sob os números quinhentos e setenta e sete (**577**) e quinhentos e setenta e nove (**579**), ambos pela Rua Doutor

Rubrica das partes:

Página 1 de 16



Timóteo, edificados sobre o **TERRENO URBANO**, localizado na Rua Doutor Timóteo, no **Bairro Moinhos de Vento**, nesta Capital, com a área superficial de hum mil e oitenta e nove metros quadrados (**1.089,00m<sup>2</sup>**) , com as seguintes medidas e confrontações: **AO NORTE**, na extensão de cinquenta e cinco metros (**55,00m**), com o prédio nº 571 da Rua Doutor Timóteo (M-65.203); **AO SUL**, na mesma extensão, confrontando com a casa nº 597 da Rua Doutor Timóteo (M-151.440); **AO LESTE**, na extensão de dezenove metros e oitenta centímetros (**19,80m**), confrontando com o alinhamento ímpar da Rua Doutor Timóteo, para onde faz frente; **AO OESTE**, na mesma extensão, confrontando com o Edifício Guarita número 351 da Rua Marquês do Pombal (3-CO fls. 298 Av. 215).  
Quarteirão: É formado pelas Ruas Doutor Timóteo, Marquês do Herval, Félix da Cunha e Marquês do Pombal.”

**Matrícula:** 206.523 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/ RS.

**Aquisição do terreno:** A **PROMITENTE VENDEDORA** houve a fração ideal de **0,721709** de cada um dos imóveis que unificados resultaram o terreno incorporado, supra descrito, da seguinte forma: (i.) a fração de **0,3439901**, por compra e venda com **URBANA PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.**, que detinha 50% de cada um dos imóveis, e se reservou a fração de 0,1560099 de cada um deles; e (ii.) a fração de **0,3777189** por compra e venda feita com **PRESETE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, que detinha 50% de cada um dos imóveis, e se reservou a fração de 0,1222811 de cada um deles. Tais aquisições pela **PROMITENTE VENDEDORA** ocorreram por meio da Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração e de Unificação de Imóveis, lavrada em 19 de março de 2019, às fls. 088 do Livro nº 46-H, Ficha nº. C159650 e da Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 18 de abril de 2019, às fls. 174 do Livro nº 6-H, Ficha nº. C159650 ambas lavradas pelo 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS.

**Registro da Incorporação Imobiliária:** **R.2/206.523, datado de 27 de maio de 2019**, no Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/RS, figurando como Incorporadora a Melnick Even Pinheiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

**Projeto do Empreendimento:** Aprovado e licenciado pela municipalidade em 06/09/2018, sob expediente único nº **336802.5**.

Rubrica das partes:

Página 2 de 16

O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância de que fica facultado a **PROMITENTE VENDEDORA** modificar, inclusive mas não exclusivamente o projeto do empreendimento, a exemplo de: (i) alterar a quantidade restaurante, vagas e/ou suítes; (ii) reciclar a atividade do estacionamento para exploração comercial de garagem, desde que ditas alterações não impliquem em redução da área privativa das unidades objeto do presente contrato fora dos limites aqui autorizados, e não impliquem em alteração do conceito do empreendimento.

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

Caso se efetive a alteração do projeto e do memorial de incorporação na forma prevista acima, os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, desde logo e também em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis Competente a registrar a alteração do memorial de incorporação e documentos ao mesmo afetos, que venha a ser requerida pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

### 3.1 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento “**CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO**” trata-se de um empreendimento de destinação hoteleira, composto por uma torre com subsolo, pavimento térreo, 2º pavimento, 6 (seis) pavimentos tipo e o 9º pavimento, com 144 (cento e quarenta e quatro) unidades autônomas “apartamentos/Suítes”.

### 3.2 A DESTINAÇÃO DAS DIVERSAS UNIDADES AUTÔNOMAS PERTECENTES AO EMPREENDIMENTO

As unidades autônomas destinar-se-ão exclusivamente para fins hoteleiros, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente. Ditas unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Conseqüentemente, é vedada a utilização das suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais.

### 3.3 OUTRAS ESPECIFICIDADES DO EMPREENDIMENTO E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

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

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

(a.1) Para este fim, o Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela **PROMITENTE VENDEDORA** com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda(m) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**. Para tanto, aquela declara e este(s) desde já concorda(m) que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados a este(s) cópia do Acordo Comercial e do Contrato de Administração celebrados entre a



**PROMITENTE VENDEDORA** e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e todos os documentos que lhes são anexos;

(b.) Para a exploração de que trata a alínea “a” supra, foi constituída uma sociedade em conta de participação denominada “*Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.- Park Plaza Porto Alegre Moinhos de Vento – SCP*”, (a “SCP”), sendo sócia ostensiva a Operadora Hoteleira, e sócios participantes os proprietários das parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s);

(b.1) A Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correspondentes aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no Empreendimento, nos termos do artigo 991 do Código Civil, do Acordo Comercial, do Contrato de Administração, do Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, e do Termo de Adesão e do Contrato de Comodato dos Apartamentos, estes dois últimos celebrados pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em conjunto com o presente instrumento (o “Termo de Adesão”), dos quais os outros lhe são anexos, e nos quais constam todas as cláusulas de constituição e de regramento da operação hoteleira e SCP, as quais foram lidas e aceitas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em todos os seus termos;

(b.2) a sócia ostensiva da SCP, ou seja, a Operadora Hoteleira, é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 585, 13º andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.223.966/0001-13, doravante denominada “Atlantica” ou “Operadora Hoteleira”;

(b.3) A Operadora Hoteleira operará o hotel sob a marca *Park Plaza*, ou outra que, de acordo com a sua experiência profissional, por questões mercadológicas, a providência for recomendável para incremento das atividades do Empreendimento;

(b.4) A **PROMITENTE VENDEDORA**, e o Síndico, futuramente, estão autorizados a celebrar contrato de prestação de serviços de administração, com a **Atlantica**, para a administração do Condomínio, pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, com possibilidade de prorrogação obrigatória por igual período, cumpridos todos os requisitos previstos contratualmente entre o Condomínio e a **Atlantica**;

Rubrica das partes:

Página 5 de 16

.....

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

(d.) O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), obrigatoriamente serão parte da SCP, por meio de sub-rogação – e celebração do termo de adesão, assumindo ditos condôminos os direitos e obrigações estabelecidos no instrumento contratual em nome próprio, sempre buscando a uniformização da administração do Empreendimento por uma única operadora hoteleira, que figura como sócia ostensiva da SCP;

(e.) A fachada e as áreas comuns do Empreendimento, e as unidades autônomas hoteleiras serão disponibilizadas, de forma gratuita, para a Operadora Hoteleira divulgar e promover a sua marca, promovendo a exploração da atividade hoteleira, sempre observando a legislação aplicável, o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento Condomínio Hotel Dr. Timóteo Moinhos de Vento e os termos do Contrato de Constituição da SCP e do Contrato de Administração com a Operadora Hoteleira;

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

(g.) A data da conclusão das obras do Empreendimento não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras, que está estimada para ocorrer em aproximadamente 04 (quatro) meses contados da entrega física à Operadora Hoteleira;

(h.) A SCP foi constituída pelo prazo de 12 (doze) anos, contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a marca *Park Plaza*, conforme Cláusula II do 2º Aditivo ao Contrato de Constituição da SCP, prorrogando-se por igual período, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 06 (seis) meses em relação ao término do período, nos termos da Cláusula XVII.1.2 do Contrato de Constituição da SCP;

(i.) A **PROMITENTE VENDEDORA** alienará as unidades autônomas de forma fracionada, em parte ideais, de forma que haverá mais de um proprietário por unidade autônoma hoteleira, os quais estarão, portanto, em condomínio civil (*pro indiviso*) (o “Condomínio Voluntário”);

(j.) O(a,s,as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** reconhecem que a unidade autônoma hoteleira, em razão de sua destinação, não comporta divisão cômoda, pois que concebido para ser explorado pela Operadora Hoteleira e não para uso direto do proprietário, com espaços integrados e logicamente organizados, tudo sob administração única.

(k.) Foi firmado, em 15 de outubro de 2019, entre a **PROMITENTE VENDEDORA**, a Operadora Hoteleira e o Grêmio Foot-Ball Porto Alegre, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 92.797.901/0001-74, com sede na Avenida Padre Leopoldo Brentano, nº. 110, setor 2100, Bairro Humaitá, Porto Alegre/RS (o “GFBPA”) um Contrato de Parceria, o qual prevê compromissos recíprocos entre as partes relacionados à possibilidade de divulgação da marca “GRÊMIO FOOT-BALL PORTO ALEGRENSE” nos materiais publicitários do Hotel e a participação do GFBPA em ações de marketing para promoção do Hotel, mediante a contrapartida de proporcionar ao GFBPA a utilização de diárias do Hotel em condições diferenciadas (basicamente, compromisso de disponibilizar anualmente 40 (quarenta) datas, das quais 20 (vinte) datas com 01 (uma) diária, e 20 (vinte) datas com 02 (duas) diárias, totalizando 60 (sessenta) diárias, para ocupação de 25 (vinte e cinco) quartos, sendo 20 (vinte) unidades duplas e 05 (cinco) unidades single para a Delegação do Grêmio Foot-Ball Porto Alegre). A vigência do Contrato de Parceria é de 03 (três) anos contados da data de inauguração do Hotel, podendo ser prorrogado por mais 03 (três) anos contados da data do término de vigência, mediante aditamento expresso e desde que de comum acordo entre as partes.

Rubrica das partes:

Página 7 de 16

.....

(l.) Acompanham o presente contrato, como seus anexos, o instrumental jurídico celebrado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. e com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense, em cujos termos, condições, direitos e deveres o(s,a,as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito.

(m.) O(s,a,as) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, neste ato, confere à **PROMITENTE VENDEDORA** poderes especiais para que esta contrate a empresa administradora para o Condomínio Hotel e para o Pool de Locações, sub-rogando-se integralmente aos direitos e obrigações contidos nos contratos por ela firmados, cujas minutas são anexas ao presente.

#### 3.4 DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

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

Alvarás De Funcionamento: Por se tratarem de estabelecimentos comerciais (hotel e garagem condominial), os condôminos serão os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento, juntos aos órgãos competentes.

Orientações de Gás e Exaustão para todos os setores do empreendimento: Fica vedado a utilização de gás natural e GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) no Empreendimento, em razão da impossibilidade de instalar tubulações de gás natural, assim como armazenar botijões nas dependências do Empreendimento, salvo o restaurante.

Antecipação do Habite-se: A conclusão do Empreendimento, com a emissão da respectiva Carta de Habite-se, poderá ser antecipada pela **PROMITENTE VENDEDORA** em até 06 (seis) meses frente ao prazo previsto no Campo 06 deste Quadro Resumo. Caso venha a ser antecipada a conclusão do Empreendimento e, assim, conseqüentemente, o vencimento da Parcela de



Chaves (Financiamento), Campo 05 deste Quadro Resumo, fica certo que deverá a **PROMITENTE VENDEDORA** notificar o(a,es) **PROMITENTE(A,ES) COMPRADOR(A, ES)** com, no mínimo, 3 (três) meses de antecedência da data prevista para a efetiva conclusão do empreendimento.

Garagem Condominial: integrará o Empreendimento uma Garagem Condominial, com aproximadamente 34 (trinta e quatro) vagas, as quais serão destinadas, prioritariamente, para o estacionamento de veículos dos hóspedes do Hotel, a título oneroso. O (a,es) **PROMITENTE(A,ES) COMPRADOR(A, ES)** de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras não poderão utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, e nas mesmas condições ofertadas ao público em geral. Para otimizar o uso das vagas da Garagem Condominial, os **PROMITENTE(A,ES) COMPRADOR(A, ES)** concordam que o Condomínio ceda, a título oneroso, para empresa gerenciadora de estacionamentos (a “Operadora de Estacionamento”), a qual ficará encarregada da administração da área cedida e prestação de serviços de manobrista, se for o caso, devendo o respectivo contrato prever as condições de tal uso e as normas suplementares a Convenção de Condomínio.

#### 4. PARTE(S) IDEAL(AIS) DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

a) A **parte ideal de 12,50%** (doze vírgula cinquenta por cento) da unidade de nº [=]

**OU**

a) A **parte ideal de 25%** (vinte e cinco por cento) da unidade de nº [=]

*A unidade autônoma a que se refere a(s) parte(s) ideal(is) adquirida será entregue mobiliada, de acordo com as especificações da Operadora Hoteleira.*

#### 5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

**PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL: R\$ [=]**

**COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ [=]**

Rubrica das partes:

Página 9 de 16

.....



**PREÇO + COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ [=]**

## **6. PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO**

- a) Previsão para a conclusão física do Empreendimento até **Março de 2022**.
- b) **Prazo de tolerância adicional de 180 (cento e oitenta) dias, para MAIOR OU PARA MENOR.**
- c) **O PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS, SEM PREJUÍZO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA E PRESERVADO ESTE, SERÁ PRORROGADO DIANTE DA OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR, nos termos da cláusula 4.3 das Cláusulas e Condições Gerais deste instrumento.**
- d) O prazo para quitação do preço observará e respeitará as condições de pagamento previstas neste contrato e, assim, em especial, o disposto no Campo 5 deste Quadro Resumo.

## **7. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA**

A responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem e intermediação - devida àqueles que as Partes neste ato reconhecem terem realizado a intermediação deste negócio - é de responsabilidade exclusiva do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES)**. **O valor da comissão de corretagem não está incluído no preço ajustado para a compra e venda, indicado no Campo 5 deste Quadro Resumo.** Em razão disto, caberá unicamente ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, AS, ES)** a contratação e o pagamento dos honorários de intermediação, cujo valor não está incluso no montante total do preço indicado no Campo 5 deste Quadro Resumo mas fez parte do montante integral desta negociação que totaliza, então, considerando o preço acrescido da comissão de corretagem, o valor total, nesta data, de **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)**. A comissão de corretagem relativa à intermediação do negócio ora formalizado, no montante de **R\$ XXXXX (XXXXXXXX)**, será pago pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** diretamente a Imobiliária

Rubrica das partes:

Página 10 de 16

.....



Intermediadora e/ou profissionais responsáveis pela intermediação, nas condições ajustadas entre os mesmos, sendo:

**R\$ XXXXX (XXXXXXXX)** à **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, com sede na cidade de **Porto Alegre/RS**, na Rua **XXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (“**INTERMEDIADORA**”); e

**R\$ XXXXX (XXXXXXXX)** aos Profissionais Autônomos (corretores) parceiros da **INTERMEDIADORA** e/ou empresas intermediadoras parceiras ou terceiras e/ou Profissionais Autônomos (corretores) de empresas intermediadoras parceiras e/ou terceiras que atuaram conjuntamente na intermediação realizada, a saber:

**FORMA DE PAGAMENTO DA COMISSÃO:**

[=]

Os valores são pagos por meio dos cheques cujas numerações, Banco e quitação comporão o respectivo recibo a ser emitido neste ato em favor do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pela **INTERMEDIADORA** e pelos corretores autônomos que coparticiparam do processo de intermediação, conforme contrato de corretagem firmado nesta data.

\_\_\_\_\_  
**Ass. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**

**8. OUTRAS CONDIÇÕES DO NEGÓCIO.**

a) O(S) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) neste ato que não possui(em) apontamento(s) e/ou restrição(ões) em seu(s) nome(s) junto aos órgãos de proteção ao crédito. Neste sentido, compromete(m)-se a entregar à **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 05 (cinco) dias contados desta data, cópia autenticada de seus documentos pessoais (RG, CPF, comprovante de residência, certidão de estado civil), os 03 (três) últimos comprovantes de renda

.....



(inclusive, imposto de renda e extratos bancários) para realização da análise cadastral e de crédito do(s) mesmo(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

**b)** Fica claro que a **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar desta data, caso os documentos não lhe sejam entregues no prazo supra estipulado ou caso identifique apontamentos e/ou restrições cadastrais e/ou incapacidade da renda demonstrada frente aos compromissos perante ela assumidos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, poderá dar por rescindido o presente Contrato e o negócio através dele realizado, devolvendo integralmente os valores até então pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, corrigidos monetariamente de acordo com a variação do INCC-M. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, neste ato aceitando incondicionalmente esta condição e admitindo esta possibilidade de rescisão do Contrato e do negócio, indicam a conta corrente n° \_\_\_\_\_, agência n° \_\_\_\_\_ e Banco \_\_\_\_\_, de titularidade do Comprador \_\_\_\_\_, para fins de crédito da quantia a ser devolvida.

**c)** As análises a serem feitas pela **PROMITENTE VENDEDORA** não se confundem e nem, tampouco, substituem as análises a serem feitas por agente financeiro (banco) na eventualidade de o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pretender(em) pagar parcela do preço mediante a contratação de financiamento bancário. Assim, é, se mantém e se manterá de exclusiva responsabilidade, conta e risco do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a contratação de eventual financiamento bancário, com o preenchimento das condições para tanto exigidas pelo agente financeiro.

**d)** O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por estarem expressamente cientes e de acordo com as disposições acima e, assim, com a possibilidade de o presente negócio vir a ser rescindido, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data, assinam abaixo, indicando que a notificação, para fins do disposto nesta cláusula, possa ser feita e seja válida através dos e-mails abaixo indicados:

**PROMITENTE COMPRADOR (1)**

**PROMITENTE COMPRADOR (2)**

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

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

E-Mail: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Rubrica das partes:

Página 12 de 16

.....

## 9. ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA (ANTES E PÓS HABITE-SE) E JUROS PÓS HABITE-SE

a) O preço certo e ajustado para a venda ora prometida é para pagamento à vista. Caso o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tenha(m) optado por pagar parceladamente, na forma indicada neste Quadro Resumo (Campo 5) serão observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à incidência atualização monetária e juros.

b) Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo, vencíveis até o mês da expedição da carta de habite-se do Empreendimento, serão corrigidas monetariamente, mensalmente, de acordo com a variação do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, cuja base de cálculo é a variação verificada entre o segundo mês anterior ao respectivo vencimento.

b.1) O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior; b.2.) O índice-base adotado neste contrato para a parte do preço que será reajustada pelo INCC-DI é aquele referente ao segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente; b.3.) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura; b.4) Para a atualização das parcelas será utilizado o índice correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento das mesmas.

c) Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo, vencíveis após a expedição da carta de habite-se, passarão a ser corrigidas monetariamente, dali em diante, mensalmente, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística (IBGE), cuja base de cálculo é a variação que se verificar entre dois meses antes da obtenção da dita Carta de Habite-se até o segundo mês anterior ao respectivo vencimento, acrescidas, então, ainda de juros compensatórios de 12% ao ano e calculadas conforme o Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que, se houver a indicação de parcelas com juros neste Quadro Resumo, os valores das mesmas, com inclusão de juros, serão meramente indicativos. Isto porque os valores efetivos poderão sofrer variação em função

da data da conclusão das obras, e do prazo de tolerância constante do Contrato, para mais ou para menos conforme apurado à época do pagamento.

c.1) Quando da atualização das parcelas, na forma da alínea “c” supra, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada. A data-base para incidência do IPCA é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura.

c.2) Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço

**d)** As Partes declaram ter ciência e aceitarem que variações negativas dos índices de correção monetária ajustados (deflação) não serão considerados para os fins deste Contrato, na medida em que o pagamento do preço a prazo foi uma liberalidade da **PROMITENTE VENDEDORA** e não contemplou, portanto, na formação da base negocial ajustada, a possibilidade de qualquer decréscimo ou redução dos valores em decorrência de variações negativas verificadas nos índices de correção monetária eleitos. Assim, nos meses em que o índice de correção monetária eventualmente for negativo, para fins deste contrato, seja no respectivo mês ou na formação dos índices acumulados, será ele considerado "zero", o que é neste ato aceito pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio.

**e)** Havendo a extinção ou a determinação de não aplicação de algum dos índices de correção monetária fixados nos termos deste Contrato, observar-se-á o disposto no item 3.2.1 e seguintes da Cláusula Terceira das Cláusulas Gerais deste contrato.

## 10. INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)

**INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES):**

[=]

Comparecem, neste ato, o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, acima qualificados, os quais firmam o presente na qualidade de **FIADORES/GARANTIDORES** assumindo,

Rubrica das partes:

Página 14 de 16

.....



como principal(is) pagador(es) e responsável(is) solidário(s) pelo o pagamento de todas as parcelas do preço ajustado neste Instrumento, bem como pelo cumprimento de todas as obrigações do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) decorrentes deste contrato, seus anexos e aditivos.

Neste ato, fica(m) ciente(s) o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome deste(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros.

Os **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)** declaram abrir mão expressamente do benefício de ordem previsto pelos artigos 827, 828 e 829 do Código Civil Brasileiro.

## 11. DOS ANEXOS E DEMAIS DOCUMENTOS

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

São celebrados, no presente ato, também o **(i.) Termo de Adesão à SCP**, **(ii.) o Contrato de Comodato dos Apartamentos - Park Plaza**, e a **(iii.) Declaração do PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, firmada nesta data, sobre o Empreendimento e o investimento por ele realizado por meio da aquisição de parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), incluindo os fatores de risco relacionados, conforme Instrução CVM nº 602/2018.

Também lhe foram entregues cópias, em mídia digital, do **Contrato de Administração celebrado com a Operadora Hoteleira**, com seus anexos, e aditivo, incluindo o **Contrato de Constituição da SCP e seu aditivo**, bem como o **Acordo Comercial** e também seus anexos, e aditivo, sub-rogando-se integralmente aos direitos e obrigações contidos nos contratos por ela firmados

Rubrica das partes:

Página 15 de 16

.....



na forma expressa em tais instrumentos. Integra também a mídia digital o **Contrato de Parceria** celebrado com o GFBPA.

[Local] e [Data]

**MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.  
PROMITENTE VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
[=]  
PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

\_\_\_\_\_  
[=]  
PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Rubrica das partes:

Página 16 de 16

.....



---

**CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARTE(S) IDEAL(AIS) DE UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S) PARA ENTREGA FUTURA – EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL DR. TIMOTEO MOINHOS DE VENTO**

---

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DO EMPREENDIMENTO.**

1.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** incorporou e está implantando, sobre o terreno descrito e caracterizado no Campo 3 do Quadro Resumo, o Empreendimento descrito no Campo 3.1 do Quadro Resumo, do qual faz(em) parte a unidade autônoma cuja(s) parte(s) ideal(is) objeto da presente promessa de compra e venda, indicada(s) no Campo 4 do Quadro Resumo.

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

1.3. Embora a **PROMITENTE VENDEDORA** tenha adquirido a sua parte do terreno incorporado por permuta feita com a Urbana Participações Imobiliárias Ltda. e a Presete Participações Ltda., em área construída no próprio local, não ocorrerá a sub-rogação dos adquirentes das unidades autônomas em qualquer obrigação da **PROMITENTE VENDEDORA** em relação a Urbana Participações Imobiliárias Ltda. e a Presete Participações Ltda.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA.**

2.1. Agora, então, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que, por sua vez, promete(m) comprar, para entrega futura, pronta(s) e acabada(s), a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), indicada(s) no Campo 4 do Quadro Resumo, fazendo-o pelo preço e condições ajustados e indicados no Campo 5 do Quadro Resumo, observadas e atendidas as demais cláusulas e condições deste Contrato, inclusive quanto aos critérios de correção monetária e incidência de juros relativos às parcelas vincendas do preço.

Rubrica das partes:

.....



### CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO.

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

3.1.1. As parcelas do preço, nos respectivos vencimentos, acrescidas da correção monetária e dos encargos contratuais que sejam devidos constante no Campo 9 do Quadro Resumo, deverão ser pagas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, em sua sede, ou onde e a quem esta indicar.

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

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

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

Rubrica das partes:

.....



3.2. Em relação às parcelas vincendas do preço, quanto à correção monetária do valor das mesmas e à incidência de juros compensatórios, observar-se-á o disposto no Campo 9 do Quadro Resumo.

3.2.1. Na hipótese de extinção de qualquer dos índices de correção monetária eleitos nos termos do Campo 9 do Quadro Resumo, as respectivas parcelas passarão a ser corrigidas de acordo com a variação dos índices oficiais que vierem a substituí-los e, não tendo sido atribuído qualquer índice em substituição, conforme abaixo indicado:

3.2.1.1. Para o INCC-DI, na falta de índice oficial substitutivo, fica estabelecido, entre as partes, o CUB - Custo Unitário Básico, de acordo com as características particulares da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste instrumento, conforme publicado pelo Sinduscon/RS. Se o mesmo ocorrer com relação ao IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), na falta de índice oficial substitutivo, fica eleito o Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

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

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

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

3.3. As partes declaram ter ciência de que a atualização monetária e a revisão das parcelas componentes do preço representam e representarão, sempre, a recuperação do valor da moeda como condição para que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada por qualquer medida

Rubrica das partes:

.....

governamental que implique mudança do padrão monetário do País, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Fica claro, por isso, que a manutenção dos reajustes aqui pactuados, durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não pode ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXXVI.

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

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

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

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

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

Rubrica das partes:

.....



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

#### **CLÁUSULA QUARTA — DA CONCLUSÃO DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S)**

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

a) conclusão das obras da(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), com observância das especificações constantes dos projetos técnicos e do memorial descritivo; e

b) obtenção do Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal, ainda que de forma parcial, desde que abrangendo a(s) unidade(s) autônoma(s).

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

4.3. Afora o prazo de tolerância mencionado no item 4.2. supra, será admitida a prorrogação em caso de força maior ou caso fortuito. Dentre os motivos de força maior ou caso fortuito, incluir-se-ão, exemplificativamente, chuvas não sazonais, greves que afetem, direta ou indiretamente, o setor da construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos ou interdições do canteiro de obras, em especial pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, mudanças na política econômica que afetem o setor da construção civil, falta de materiais, mão de obra ou equipamentos no mercado e, ainda, demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) conhecimento que o setor da construção civil, notadamente em Porto Alegre, vem tendo enormes dificuldades de relacionamento e estabelecimento

Rubrica das partes:

.....



de critérios objetivos, com a Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, quanto aos equipamentos de proteção coletiva e individual dos canteiros de obra. Deste modo, fica certo e ajustado que os embargos ou interdições do canteiro de obras, quando impostos pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego, serão sempre considerados, para os fins deste Contrato, casos de força maior.

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

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

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

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

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

Rubrica das partes:

.....



## CLÁUSULA QUINTA — DO MEMORIAL DESCRITIVO

5.1. A(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ora prometida(s) à venda será(o) entregue(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(à,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com observância ao **Memorial Descritivo Padrão** do Empreendimento, o qual, devidamente rubricado pelas **PARTES**, é parte integrante e indissociável deste contrato.

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

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

## CLÁUSULA SEXTA — DA IMISSÃO NA POSSE

6.1. A(s) unidade(s) autônoma(s) cuja(s) parte(s) ideal(is) é(são) objeto deste Contrato deverão estar construídas, prontas e acabadas, até a data estimativa indicada no Campo 6 do Quadro Resumo ressaltados, sempre, a tolerância, os casos fortuitos ou de força maior, bem como o disposto no item 4.3. supra. Uma vez concluídas as obras, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão) ser convocado(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** para, em até 30 (trinta) dias, em dia e hora por esta agendados, comparecer(em) ao Empreendimento e procederem à vistoria da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) sua(s) unidade(s) autônoma(s). A critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, uma vez concluídas fisicamente as obras e ainda que antes do habite-se, poderá ser feita a vistoria aqui referida. A efetiva entrega da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), quando o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** será(ão) então imitado(s) na posse da(s) mesma(s), sempre após a vistoria ou do seu agendamento, se o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, e

Página 7 de 33

Rubrica das partes:

.....



ficará sempre condicionada, ainda, a confirmação cumulativa dos seguintes eventos: (i) que o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** estejam adimplentes e em dia com as obrigações que lhe(s) decorrem deste Contrato; (ii) que o preço da compra e venda objeto deste Contrato já esteja integralmente quitado. No caso de pagamento do saldo do preço com financiamento bancário, a imissão do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato ficará condicionada a que o contrato de compra e venda e financiamento bancário já esteja devidamente celebrado e registrado perante a matrícula respectiva.

6.1.1. O(s) **PROMITENTE COMPRADOR(ES)** tem(têm) pleno conhecimento de que sua opção por quitar a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto(s) deste instrumento através de financiamento bancário faz com que seja necessária a apresentação de documentação cuja exigência varia de acordo com a Instituição Financeira eleita pelo **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Sendo assim, está(ão) ciente(s) o **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** que, até que ocorra a liberação da parcela financiada à **PROMITENTE VENDEDORA**, arcará com todos os reajustes incidentes, conforme o determinado neste Instrumento, sem a possibilidade de receber a posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

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

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

6.2.1. A multa de que se cuida no item 6.2., se for o caso, será devida a título de perdas e danos pré-fixadas, englobando toda a indenização devida ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** na hipótese de haver qualquer atraso no cronograma das obras e, assim, na imissão do(s) mesmo(s) na posse da(s)

Rubrica das partes:

.....



parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato. Esta multa, nos casos de atrasos e, sempre, ressalvada a tolerância e os casos fortuitos ou de força maior, será devida até a data da expedição do Habite-se do Empreendimento.

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

6.3. Até a data em que seja(m) imitado(a,s) na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) que lhe(s) são, por este instrumento, prometida(a) a venda, não poderá(ão) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ter acesso à(s) mesma(s) ou às obras do Empreendimento, não lhe(s) sendo permitido, ademais, a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, ou quaisquer elementos de decoração na(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

6.4. A partir da data em que o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** forem imitados na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ou a partir da data em que tal pudesse ter ocorrido, caso não tenha(m) sido imitado(a, s) na posse por não haver(em) quitado suas obrigações, passarão a correr exclusivamente por conta dele(a,s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, todos os tributos, tarifas e despesas de condomínio ou quaisquer outras que venham a incidir sobre ou relativamente à(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ora prometida(s) à venda, ainda que não lançadas em nome do(a, s) mesmo (a, s).

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

6.6. Igualmente, correrão por exclusiva conta do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na proporção da(s) fração(ões) ideal(is) de terreno correspondente(s) à(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s)

Rubrica das partes:

.....



Imobiliária(s) Hoteleira(s) objeto da presente promessa de compra e venda, todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registros dos atos tendentes à instituição formal do condomínio, nestes considerados os gastos com registro propriamente dito e, também, aqueles como honorários advocatícios e outras despesas correlatas.

6.6.1. Fica a **PROMITENTE VENDEDORA**, desde logo e a seu exclusivo critério, autorizada a adiantar, por conta e ordem do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, as despesas referidas no item 6.6., as quais, neste caso, deverão ser reembolsadas à mesma concomitantemente ao pagamento da primeira quota condominial.

### CLÁUSULA SÉTIMA — DA RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS

7.1. Nos termos do disposto no item 6.1., os o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, juntamente com a **PROMITENTE VENDEDORA**, procederá(rão), previamente à imissão na posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, vistoria na mesma.

7.1.1. Desde logo, então, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** assume(m) a obrigação de vistoriar a(s) unidade(s) autônoma(s), na data e horário aprazados para tanto pela **PROMITENTE VENDEDORA**, dos quais deverão ser notificados com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência. Caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não queira(m) proceder à vistoria ou não compareça(m) para tanto na(s) unidade(s) autônoma(s) na data e horário aprazados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, dar-se-á(ão) a(s) unidade(s) autônoma(s) como aceita(s), em caráter irrevogável e irretratável, no estado em que se encontrarem, tendo-as como aceita(s) pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** completamente eximida de proceder a quaisquer reparos, correções, complementações ou ajustes, sejam eles de que natureza forem.

7.2. Quanto a possíveis defeitos ou patologias inexistentes na data da entrega e que venham a surgir, observados os termos e condições constantes do **TERMO DE GARANTIA** que, rubricado pelas **PARTES**, fará parte integrante do futuro Manual do Proprietário, será observado o seguinte:

a) O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** solicitará(ão), por escrito, mediante carta protocolada em sua sede, a intervenção da

Rubrica das partes:

.....



**PROMITENTE VENDEDORA**, especificando com detalhes a natureza e a origem do defeito eventualmente verificado; e

b) se constatado que o defeito não decorreu de mau uso da(s) unidade(s) autônoma(s) ou de suas instalações, equipamentos ou componentes, ou de atos praticados pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ou terceiros, a **PROMITENTE VENDEDORA** executará, por si ou por terceiros, os necessários reparos, correndo por sua conta as despesas a tanto inerentes.

7.2.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** restará isentada de qualquer responsabilidade por defeitos e patologias na(s) unidade(s) autônoma(s) caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não façam as devidas e necessárias manutenções preventivas ou não observem as normas e procedimentos indicados no Manual do Proprietário, seja nas áreas privativas ou nas áreas de uso comum do Empreendimento.

7.3. Fica certo e ajustado que as solicitações de assistência técnica feitas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e que sejam consideradas indevidas pela **PROMITENTE VENDEDORA** serão cobradas diretamente deste(a,s), considerando-se as horas despendidas com a visita, atendimento, materiais e intervenções que eventualmente tenham sido realizadas.

## CLÁUSULA OITAVA — DA CESSÃO DE DIREITOS

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

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

a) à avaliação cadastral do(s) pretendo(s) sucessor(es), por parte e a critério livre e exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**; e

Rubrica das partes:

.....



b) ao pagamento, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, de uma taxa remuneratória, no montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente Contrato para fazer frente ao pagamento das despesas administrativas inerentes à celebração do novo negócio;

c) à celebração de todos os instrumentos que compõem o presente negócio, e anuência e sub-rogação dos instrumentos celebrados com a Operadora Hoteleira, nos termos previstos tanto no Contrato de Administração quanto no Contrato de Constituição da SCP, e assim do Termo de Adesão e do Contrato de Comodato.

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

## CLÁUSULA NONA — INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

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

a) atualização monetária do débito pelos índices aqui eleitos;

b) juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento;

Rubrica das partes:

.....



- c) multa de 2% sobre o valor total da parcela impaga (principal corrigido); e
- d) despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

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

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

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

a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito;

b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação, conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "*caput*" desta cláusula.

c) Em se tratando de alienação fiduciária, promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a(s) Parte(s) Ideal(ais) da(s) Unidade(s) Autônoma(s) não for(em) arrematada(s), serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão,

Rubrica das partes:

.....

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

9.1.4. Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitido(s) pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** para o pagamento da “Parcela de Entrada” ou “Parcela Ato”, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na continuidade do negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo antes*, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de efetuar a apresentação do cheque mencionado uma segunda vez, ou ainda efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** caso não opte pelo distrato do presente.

9.2. No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas, também atualizadas monetariamente, cumulativamente:

- a) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação;
- b) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela **PROMITENTE VENDEDORA** (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo(s) **PROMITENTE(S)**

Rubrica das partes:

.....

**COMPRADOR(A,ES,AS)**, fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele(s);

- c) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, que venham a ser criados no curso deste contrato.

9.2.1. Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas do preço, conforme o Quadro Resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

9.2.2. A importância a ser restituída ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** será sempre, de no mínimo 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos.

9.2.3. Os valores eventualmente pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e a intermediadora.

9.2.4. Na hipótese de solicitação pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** de rescisão deste instrumento, por motivos devidamente justificados, e desde que ocorra até a transferência da posse, a **PROMITENTE VENDEDORA** a seu exclusivo critério poderá aceitar tal solicitação, aplicando-se neste caso o disposto nesta Cláusula.

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

9.3. Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ou que lhe teve disponibilizada a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), este(s) ficará(ão) obrigado(s) a devolver *incontinenti* a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) à

Rubrica das partes:

.....

**PROMITENTE VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas das seguintes:

- a) Valor correspondente à fruição da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês, calculado *pro rata die* de fruição do da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente;
- b) despesas efetuadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** para a recuperação da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), bem como aquelas realizadas para retorná-la(s) às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.
- c) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica ou aqueles que tenham eventualmente sido pagos a tal título pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.3.1. Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o item 9.3 supra poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

9.4. Os valores a serem devolvidos ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, após as deduções previstas nos itens 9.2 e 9.3 supra, serão a ele(s) alcançados pela **PROMITENTE VENDEDORA** em parcela única:

- a) considerando incorporação estar sujeita ao patrimônio de afetação, em até 30 (trinta) dias contados da expedição do habite-se do Empreendimento;
- b) a devolução será antecipada e ocorrerá em até 30 (trinta) dias contados da data da comercialização, pela **PROMITENTE VENDEDORA**, da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato para outro adquirente, caso isto ocorra.

9.4.1. Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** perderá(ão) em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier(em) a introduzir na(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

9.5. O recebimento de qualquer importância devida pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, depois de seu vencimento, ainda que com os

Rubrica das partes:

.....



acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

9.6. Recorrendo a **PROMITENTE VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará(ão) o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

## CLÁUSULA DÉCIMA - DO FINANCIAMENTO

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

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

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

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

10.1.3. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier(em) a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão

Rubrica das partes:

.....



do financiamento se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não apresentar(em) as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

10.1.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m), até a data prevista para a conclusão das obras, apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no Quadro Resumo, para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

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

10.2. Se, por qualquer motivo, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não obtiver(em) o financiamento tratado nesta cláusula, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele(s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na data fixada no Quadro Resumo, sob as penas previstas na cláusula que trata do inadimplemento.

10.2.1. Se eventualmente o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, não obtendo o financiamento referido no “caput” desta cláusula, vier(em) a solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **PROMITENTE VENDEDORA** permitir que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** efetue(m) tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **PROMITENTE VENDEDORA**. Nessa hipótese, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) obrigado(s), e desde já concorda(m), em atender todas as solicitações e assinar quaisquer

Rubrica das partes:

.....



aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de, não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no Quadro Resumo, para todos os efeitos.

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

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

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

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

10.4.1. A eventual declaração da **PROMITENTE VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ofereça(m) a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com

Rubrica das partes:

.....



relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto na Cláusula a seguir.

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA**

Esta cláusula somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário que não promova a quitação do preço.

11.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m) a assinar competente escritura pública de confissão de dívida, assecuratória do saldo do preço, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até, no máximo, a data da assinatura do contrato do financiamento referido na cláusula anterior, ou do recebimento das chaves se não houver financiamento no presente contrato, ou, ainda, se houver parcelas vincendas do preço.

11.1.2. As partes desde já reconhecem que a escritura pública de confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no “caput” desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na cláusula terceira, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste contrato.

11.2. Os fiadores referidos nesta cláusula, no “caput” do item 11.1. supra, que assinarão a escritura pública de confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, se for o caso, serão indicados por escrito pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com antecedência mínima de 40 (quarenta) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou o recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados, situação na qual os cônjuges assinarão juntamente os títulos de crédito e eventuais documentos.

Rubrica das partes:

.....



11.2.1 Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, sócio-economicamente, para solver a dívida.

11.2.2. Os fiadores deverão possuir, pelo menos, 2 (dois) imóveis situados nesta capital, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

11.2.3. A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves, e a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de financiamento e consequente retenção da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), mantendo-se, como consequência, a obrigação de o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** entregar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação parcial do saldo do preço.

11.2.4. Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto nesta cláusula, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no item antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

11.2.5. Competirá unicamente à **PROMITENTE VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **PROMITENTE VENDEDORA**.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA

12.1. A escritura pública de compra e venda será outorgada pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que, cumulativamente, tenha se verificado o disposto no item 4.1., esteja

Rubrica das partes:

.....



registrada a individualização das unidades, esteja quitado o preço da compra e venda e esteja(m) os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** adimplente(s) com suas obrigações decorrentes deste Contrato e do negócio através dele celebrado. Fica certo que após a obtenção do Habite-se, a **PROMITENTE VENDEDORA** providenciará, em até 180 (cento e oitenta) dias da expedição do mesmo, o registro da individualização, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias.

12.1.1. Após a quitação do preço e, observado o disposto no item 12.1., a escritura pública de compra e venda será assinada pelas **PARTES**, sendo lavrada em Tabelionato a ser indicado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for solicitada por qualquer das **PARTES** a respectiva outorga à outra.

12.2. Não obstante o disposto no item 12.1., a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo, principalmente e, concomitantemente quando da imissão da posse de que trata a Cláusula Sexta, havendo ou não saldo devedor, optarem por outorgar antecipadamente a escritura pública de compra e venda ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, notificando-os para tanto com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

12.2.1. Na hipótese prevista no item 12.1., caso ainda existam parcelas vincendas do preço, no mesmo ato em que for outorgada ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a escritura pública de compra e venda, este(a,s), em garantia do pagamento das referidas parcelas vincendas do preço e do cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes do presente negócio, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou darão em primeira e especial hipoteca ou alienarão em caráter fiduciário, a ela, **PROMITENTE VENDEDORA**, ou a quem ela indicar, a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda.

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

12.3. As despesas relativas à outorga da escritura pública de compra e venda e transferência da propriedade da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ora prometida(s) à venda, inclusive aquelas tendentes à constituição de hipoteca ou alienação fiduciária, se for o caso, serão de

Rubrica das partes:

.....



responsabilidade exclusiva do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que não poderá(ão) se eximir de pagá-las. Dentre as despesas de que aqui se cuida estão aquelas com tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis.

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

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA — DO FINANCIAMENTO DAS OBRAS**

13.1. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) conhecimento e nada tem(êm) a opor a que seja obtido financiamento junto a banco de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA** para custeio parcial ou total das obras do Empreendimento, e, assim, seja constituída garantia legal para o financiamento destinado à construção do Empreendimento em favor da instituição financeira, sobre o terreno e as acessões e, assim, também sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão empenhados direitos creditórios, decorrentes da comercialização das partes ideais das unidades autônomas do Empreendimento e também deste contrato, podendo, inclusive envolver operação de cessão de crédito e securitização de recebíveis imobiliários para fins de obter recursos à implantação do Empreendimento.

13.2. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** também tem(êm) ciência de que, quando constituída a garantia atrelada à operação de financiamento das obras, conforme acima mencionado, a liberação do gravame que recairá sobre as parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto

Rubrica das partes:

.....



deste Instrumento somente ocorrerá após o pagamento integral da dívida das respectiva(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s).

13.3. Do Penhor dos créditos: O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) ciente(s) de que a **PROMITENTE VENDEDORA** pode dar ao financiador, em garantia, o penhor, dos direitos creditórios oriundos de todas as parcelas vincendas deste Instrumento, nos termos do artigo 1.453 do Código Civil, as quais serão cobradas por meio a ser definido, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Instrumento.

13.3.1. Também integrará o montante empenhado a favor do banco financiador, a parcela anual correspondente a correção monetária do período, cujo valor será apresentado pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao financiador para cobrança, cujo produto será destinado para a amortização da dívida da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Instrumento.

13.3.2. Inobstante a data prevista para a entrega do Empreendimento e/ou do habite-se, caberá exclusivamente à **PROMITENTE VENDEDORA** comunicar à instituição financeira eleita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos, a data inicial da alteração do indexador dos títulos empenhados, de modo a permitir que os referidos títulos sejam emitidos e enviados ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em tempo hábil para o pagamento. Na hipótese de não ser possível a alteração do indexador até a data prevista para as emissões dos títulos empenhados, a eventual diferença do valor devido em função da nova indexação será incluída na(s) parcela(s) seguintes.

13.3.3. As partes ficam cientes de que na hipótese da soma dos títulos empenhados ou do valor do financiamento ficar abaixo do valor mínimo para o desligamento do gravame que recairá sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) à época da concessão do financiamento (repass) ou da individualização do saldo devedor, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, obrigatoriamente, efetuar a amortização correspondente a eventual diferença entre o valor mínimo para o desligamento do gravame e o valor que estiver sendo efetivamente individualizado ou financiado, até a data do repasse ou da individualização, para assim viabilizar o repasse ou a individualização.

13.3.4. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) ciente(s) de que qualquer amortização extraordinária, parcial ou total do saldo devedor da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), deverá ser feita, obrigatoriamente, ao financiador da obra.

Rubrica das partes:

.....



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

13.5. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) de que a concessão do financiamento pelo banco financiador, destinado à aquisição de parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s), dependerá da aprovação de crédito e do preenchimento das condições de enquadramento da operação e do imóvel nas regras estabelecidas pelos normativos vigentes relacionados ao assunto, sendo que tais análises de crédito e de enquadramento serão realizadas, pela instituição financeira, no momento da solicitação do financiamento.

13.6. Em face das garantias que serão constituídas a favor do banco financiador, as quais serão avençadas no Contrato de financiamento à construção, a **PROMITENTE VENDEDORA** não se opõe que a instituição financeira entre em contato com os **PROMITENTES COMPRADORES** da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) do Empreendimento, com intuito de agilizar a concessão de crédito (repass), momento em que o banco financiador poderá informar o valor do VMD – Valor Mínimo de Desligamento, da(s) garantia(s), atribuídos à(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) de unidade(s) autônoma(s), o qual corresponde ao valor da dívida hipotecária que recai sobre a mesma, podendo ainda a instituição financeira repassar as informações recebidas da **PROMITENTE VENDEDORA** sobre o saldo devedor pendente de pagamento pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

13.7. O financiamento imobiliário contratado para o custeio das obras será de inteira e exclusiva responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** que informará ao (à,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a instituição financeira eleita, informando, também, quais as garantias constituídas para o financiamento destinado à construção do Empreendimento.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO

14.1. O Empreendimento será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela **PROMITENTE VENDEDORA** com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda(m) o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**. Para tanto, a **PROMITENTE VENDEDORA** declara e o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** desde já concorda(m) que, previamente à assinatura do

Rubrica das partes:

.....



presente instrumento, foram disponibilizados ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** cópia de referidos contratos firmados entre a **PROMITENTE VENDEDORA** e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda. (a “**OPERADORA HOTELEIRA**” ou “**ADMINISTRADORA HOTELEIRA**”), e todos os documentos que lhe são anexos.

14.2. Para os fins de administração do Empreendimento pela **OPERADORA HOTELEIRA**, em consonância com os contratos que foram firmados com a **PROMITENTE VENDEDORA** e que são de total conhecimento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, o(s) qual(is), neste ato, se obriga(m) a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do Empreendimento, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção do Empreendimento, de restaurante para operação por terceiros (ou alternativamente pela Sociedade em Conta de Participação – a SCP - que será formada no Empreendimento), a contratação de seguros para atender aos padrões da Marca *Park Plaza* escolhida pela **OPERADORA HOTELEIRA** para utilização no Empreendimento, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do Empreendimento, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc.

14.3. A(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda será entregue pela **PROMITENTE VENDEDORA** mobiliada e equipada de acordo com o *FF&E (Furniture, Fixture and Equipments)* e *OS&E (Operational Supply & Equipments)* indicado pela **OPERADORA HOTELEIRA**, e a **PROMITENTE VENDEDORA** quem alcançará à **OPERADORA HOTELEIRA** a verba pré-operacional, e o capital de giro inicial, conforme Acordo Comercial celebrado entre elas em 01 de julho de 2019, sendo que os demais aportes que se façam necessários durante a operação do Hotel deverão ser integralmente suportados pelos Condôminos e Sócios Participantes da Sociedade em Conta de Participação – SCP constituída para exploração do Hotel, na proporção que lhes couber.

14.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, tem(êm) conhecimento e desde já concorda(m) que a **OPERADORA HOTELEIRA** será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e visitantes do Hotel, podendo a mesma, para fins operacionais, alterar a designação atribuída às unidades autônomas hoteleiras.

Rubrica das partes:

.....



14.5. Afora os demais deveres previstos na Convenção Condominial ou na legislação aplicável, destaca-se os seguintes deveres e obrigações a serem cumpridos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, na condição de Condôminos do Empreendimento:

(a) conservar a plena, livre e inteira posse da Operadora Hoteleira sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Operadora;

(b) não turbar, nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre a(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) e áreas de uso comum do Empreendimento, envidando, também, seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;

(c) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;

(d) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do Empreendimento, enquanto durar os contratos com ela celebrados;

(e) não dar instruções diretas aos empregados e colaboradores que atuem na manutenção ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios;

(f) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à(s) sua(s) respectiva(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s), segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa, transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação, sempre observado as disposições dos referidos contratos.

14.6. As unidades autônomas do Empreendimento, serão alienadas de forma fracionada, em parte(s) ideal(ais), de forma que haverá mais de um proprietário por Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira (os “co-proprietários”), os quais estarão, portanto, em condomínio civil (pro indiviso) (o “Condomínio Voluntário”).

**14.6.1. Os condôminos proprietários da(s) Parte(s) Ideal(ais) de uma mesma Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira terão seus votos computados de forma proporcional às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.**

Rubrica das partes:

.....



14.6.2. Consonante previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

14.6.2.1. Na eventualidade de existência de débitos condominiais, o Condomínio poderá cobrar judicialmente ou extrajudicialmente apenas do co-proprietário que estiver inadimplente, salvo se de forma diferente determinar o Poder Judiciário.

14.7. A Administradora Hoteleira deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do Empreendimento para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do Condomínio, quando necessário, sem que seja necessário solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao Condomínio, devendo, no entanto, justificar, com antecedência, quando possível, a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

14.8. A Administradora Hoteleira poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias do Condomínio, na forma prevista na Convenção de Condomínio, bem como poderá a Operadora Hoteleira convocar os co-proprietários para a realização de Assembleias no âmbito de cada Unidade Autônoma (“Assembleias do Condomínio Voluntário”), sempre que julgar necessário.

14.8.1. Compete à Assembleia do Condomínio Voluntário deliberar acerca dos assuntos de interesse da Unidade Autônoma e seus co-proprietários, tais como, mas não se limitando, a: (i) modificação de mobília e da decoração; (ii) medidas de manutenção e conservação da unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

14.8.2. É lícito ao co-proprietário se fazer representar nas Assembleias do Condomínio Voluntário por procurador investido de poderes especiais outorgados por instrumento regular de mandato, podendo ser outro co-proprietário, ou não.

14.8.3. Os co-proprietários poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita, que só será admitida se recebida antes do início de cada deliberação. As declarações de voto deverão ser encaminhadas à Operadora Hoteleira por carta, e-mail ou mensagem que permita a confirmação do recebimento.

14.8.4. Das decisões tomadas na Assembleia do Condomínio Voluntário será lavrada uma Ata, devendo conter: (i) resumo dos fatos ocorridos; (ii) o número

Rubrica das partes:

.....



de co-proprietários presentes e representados; (iii) o número de votos contra ou a favor de qualquer das propostas apresentadas. Poderão ser inscritos, quando procedentes, os esclarecimentos, retificações ou adendos requeridos por qualquer dos co-proprietários que estiveram presentes na Assembleia do Condomínio Voluntário.

14.8.5. As deliberações das Assembleias do Condomínio Voluntário obrigam todos os co-proprietários, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo à Operadora Hoteleira executá-las e fazê-las cumprir.

14.8.6. A Operadora Hoteleira deverá comparecer em todas as Assembleias, a fim de esclarecer dúvidas e responder a questionamentos dos co-proprietários, além de prestar contas de suas atividades relativamente à gestão da Unidade Autônoma Imobiliária Hoteleira.

14.8.7. As regras previstas para as Assembleias do Condomínio aplicar-se-ão, no que couber, às Assembleias do Condomínio Voluntário.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

15.2. Declara, ainda, a **PROMITENTE VENDEDORA** que a incorporação do Empreendimento será submetida ao regime da afetação, na forma dos Arts. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64.

15.3. Até que a **PROMITENTE VENDEDORA** comercialize a integralidade das unidades que integram o Empreendimento, fica assegurado à mesma, independentemente de qualquer pagamento ou contrapartida, (i) manter nas dependências do condomínio, em seu hall de entrada, plantão de vendas; bem como (ii) ter acesso, através dos corretores por ela credenciados ou indicados,

Rubrica das partes:

.....



a todas as áreas de uso comum e (iii) colocar em lugar visível, a sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do Empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos.

15.4. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** estão cientes e concordam que à incorporadora do Empreendimento fica assegurado o direito de manter o seu logotipo ou outros sinais indicativos de seu nome e atividades empresariais, , sujeitando-se aos trâmites legais, despesas de implantação, energia elétrica, manutenção periódica e o desenvolvimento das apólices de seguros correspondente. Fica certo que o exercício deste direito não implicará em qualquer obrigação, remuneração ou contrapartida da incorporadora perante o Condomínio, e seus condôminos.

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

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

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

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

15.7.1. Em face do disposto no item 15.7., o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obriga(m)-se a comunicar por escrito à **PROMITENTE**

Rubrica das partes:

.....



**VENDEDORA** a mudança do seu endereço, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão.

15.7.2. Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nomeia(m) e constitui(em) sua bastante procuradora a **PROMITENTE VENDEDORA**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação e projeto já aprovado do Empreendimento em questão, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, submeter o citado Empreendimento ao patrimônio de afetação, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do Município quaisquer alterações do projeto de construção do Empreendimento, sem diminuição ou alteração da área privativa correspondente à unidade de que é(são) titular(es) de direito o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fora dos limites deste contrato, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe(s), ainda, poderes para indicar a Administradora do Condomínio para a sua regular instituição, bem como representá-lo(a,s) nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos (CEEE, DMAE e outras), inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro).

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

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

Rubrica das partes:

.....



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

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

15.10.2. Em caso de não aprovação do cadastro do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, o cheque emitido para pagamento da “Parcela Ato” ou Parcela Entrada” será devolvido ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, por meio de correspondência a ser enviada para o endereço mencionado no Quadro Resumo.

15.10.3. A eventual aprovação da **PROMITENTE VENDEDORA** não implica em isenção da responsabilidade do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** de manter seu cadastro sem nenhuma restrição nos órgãos de proteção ao crédito, sendo certo que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá a qualquer momento do contrato fazer a análise para confirmação das condições inicialmente estabelecidas, podendo, inclusive, reter a entrega da(s) parte(s) ideal(ais) da(s) unidade(s) autônoma(s) ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** até que sejam regularizadas todas as obrigações dele(s) exigíveis.

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

15.12. A área privativa do(s) imóvel(is), bem como as demais áreas e fração, estão de acordo com aquelas indicadas na NBR 12721 relativa ao empreendimento. A NBR 12721/2006 determina e impõe que no cálculo da área real privativa seja considerado: (i) a área correspondente à laje técnica (área para instalação condensadora do ar condicionado), se houver; (ii) a área

Rubrica das partes:

.....



correspondente à espessura total da parede que faz divisa entre a unidade autônoma adquirida com a área comum do condomínio (corredor); (iii) a área correspondente a 50% da espessura das paredes com as unidades autônomas vizinhas; (iv) bem como a área correspondente aos shafts (instalação de tubulações de ar condicionado, rede hidráulica).

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

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

Porto Alegre, de de 20 .

---

**MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.  
PROMITENTE VENDEDORA**

---

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

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Rubrica das partes:

Página 33 de 33

.....