

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO EDIFICADO (UNIDADE IMOBILIÁRIA)
COM PACTO DE EVENTUAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS

A - QUADRO RESUMO

Contrato nº

1. VENDEDORA/OUTORGANTE/FIDUCIÁRIA:

IMPERATRIZ LTDA, sediada na Rua 18, nº 19, Parque Buriti, Imperatriz/MA, inscrita no CNPJ nº. 21.917.195/0001-09, com seu contrato social datado de 08 de janeiro de 2015, registrado na Junta Comercial do Estado do Maranhão (JUCEMA) sob nº 21200889548, neste ato representado na forma autorizada em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente VENDEDORA.

2. COMPRADOR (A)/OUTORGADO(A)/FIDUCIANTE:

Nome / Razão Social:

Nacionalidade:

Profissão:

Telefone:

Data de nascimento:

Local:

Telefone:

CPF/CNPJ:
Cédula de Identidade:
Estado civil:
E-mail:
Endereço residencial:
Bairro:
Município:
UF:
CEP:

2.1 CÔNJUGE	
Nome:	
Nacionalidade:	
Profissão:	
CPF:	
Data de nascimento:	
Local:	
Telefone:	
Céd. Identidade:	
E-mail:	

3. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:	
Residencial Golden Park Imperatriz, Prazo de Conclusão 31/05/2024	

4. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA:	
Área (m²): ,	
Rua:	

5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO					
Valor de Venda:					
Tipo	Nº Parcelas	Valor da Parcela	Venc. 1ª Parcela	Reajuste	Observação
Sinal					
Sinal					
Parcela					
5.1					
Fica					
estabelecido					
que					
a(s)					
parcela(s)					
descrita(s)					
no					
item					
5					
acima					
como					
ENTRADA/SINAL,					
será(ão)					
caracterizada(s)					
como					
a					
indenização					
contratual,					
estabelecida					
entre					
as					
partes,					
a					
título					
de					
ARRAS					
conforme					
art.					
418					
do					
código					
civil					
brasileiro.					
Havendo					
atraso					

de
mais
de
30
(trinta)
dias
no
pagamento
de
qualquer
das
parcelas
de
SINAL/ARRAS,
a
VENDEDORA
poderá
considerar
o
contrato
como
rescindido
de
pleno
direito,
perdendo
o(os)
COMPRADOR(ES)
os
valores
pagos,
independentemente
de
quaisquer
notificações
judiciais
ou
extrajudiciais,
podendo
a
VENDEDORA,
alienar
a
terceiros
o
imóvel
do
presente
instrumento.

5.2
As
prestações
mensais
e
anuais
descritas
no
item
5
acima,
em
parcelamentos
até
24
meses
não
possuem
nenhum
reajuste,
planos
a
partir
de
36
meses
serão
reajustados
anualmente
pelo
IPCA
contados
a
partir
da
assinatura
deste
contrato,
planos
a
partir
de
48
meses
possuem

os
seguintes
acrêscimos
de
juros
ao
mês
pelo
Sistema
de
Amortização
da
Tabela
Price,
nos
termos
da
Lei
10.931/2004
e
Lei
9.514/2017
e
serão
corrigidas
ao
final
de
cada
período
de
12
(doze)
meses,
contados
da
assinatura
deste
contrato
e
pelo
IPCA
(índice
nacional
de
preços
ao
consumidor
amplo)
calculado
pelo
IBGE
(Instituto
Brasileiro
de
Geografia
e
Estatística),
ou
outro
índice
oficial
que
venha
expressamente
a
substituí-
lo,
em
conformidade
com
as
condições
previstas
na
Cláusula
6.4
deste
instrumento.:
a)
48
meses
já
estão
acrescidos
os
juros
de
0,25%a.m.;
b)
60
meses
já
estão
acrescidos
os
juros

de
0,40%a.m.;
c)
84
meses
já
estão
acrescidos
os
juros
de
0,60%
a.m.;
d)
120
meses
já
estão
acrescidos
os
juros
de
0,85%a.m.
5.2.1
A
contagem
dos
juros,
quando
for
o
caso,
ficará
sujeita
ao
critério
do
pro
rata
die.
5.2.2
O
COMPRADOR
(A,ES)
será
responsável
pelo
pagamento
do
resíduo
inflacionário,
na
forma
de
boleto
bancário
que
deverá
ser
adimplido
no
mesmo
vencimento
da
parcela
seguinte
ao
aniversário
do
contrato,
a
cada
12
meses.
5.2.3
O
resíduo
inflacionário
decorre
da
diferença
entre
a
soma
do
valor
das
parcelas
de
valor
fixo
durante
doze
meses
e
o

valor
que
as
mesmas
teriam
se
fossem
reajustadas
mensalmente
pelo
índice
previsto
no
contrato.
5.3
As
disposições
constantes
no
item
5.2
e
subitens
não
se
aplicam
no
caso
de
pagamento
à
vista.
5.4
O
presente
contrato,
em
sua
visão
geral,
será
utilizado
para
qualquer
forma
de
pagamento,
devendo
as
cláusulas
serem
interpretadas
com
base
na
boa
fé
e
na
lealdade
contratual.

6. CLÁUSULAS ESPECIAIS:

6.1
O
pagamento
da
"Entrada/Arras"
(a
vista
ou
parcelado)
confirma
a
intenção
do(a/s)
COMPRADOR(A,ES)
de
firmar
o
presente
compromisso
e
de
cumprir
todas
as
regras
estipuladas
neste
instrumento,
no
QUADRO
RESUMO

e
das
CLÁUSULAS
GERAIS,
para
fins
de
aquisição
da
unidade
imobiliária.
Tendo
assim,
o
efeito
de
Arras,
nos
termos
de
nossa
de
nossa
legislação
pátria,
sendo
que
caso
de
arrependimento
e/ou
rescisão
não
caberá
ao(s)
COMPRADOR(A)ES
direito
de
devolução.
6.2
O
(os)
**COMPRADOR
(A)ES**
declaram
ciência
e
assinam
o
termo
de
ciência
de
corretagem
referente
ao
pagamento
de
comissão
sobre
a
venda
da
unidade
imobiliária
incluída
no
valor
de
venda.
6.3
Considerando
que
o
presente
instrumento
é
preliminar
a
lavratura
da
escritura
pública,
fica
desde
já
aceito
e
acordado
que
a
realização
de
quaisquer
benfeitorias
e/ou

acessões
na
unidade
imobiliária
somente
serão
permitidas
após
o
integral
pagamento
do
VALOR
TOTAL
ou
mediante
a
celebração
de
escritura
pública
de
compra
e
venda
com
pacto
adjetivo
de
alienação
fiduciária.
6.4
Caso
venha
a
ocorrer
a
extinção
do
índice
estabelecido
no
item
5
deste
QUADRO
RESUMO,
índice
negativo
ou
proibição
de
uso
do
IPCA,
as
partes
elegem
o
INCC/FGV
para
alinhamento
e
equilíbrio
das
prestações
e
valores
ainda
devidos.
Na
falta
dos
índices
pactuados,
as
prestações
serão
corrigidas
por
outro
índice
oficial
de
correção
monetária,
a
ser
definido
pela
VENDEDORA
6.5
A
aquisição
de
plena

propriedade
da
unidade
imobiliária
pel(a/s)
COMPRADOR(A,ES)
condiciona(m)-
se
ao
integral
pagamento
do
Valor
total
da
Venda
devidamente
acrescido
de
juros,
corrigido
e
atualizado.

6.6

O
COMPRADOR(A,ES),
neste
ato,
em
caráter
irrevogável
e
irretratável,
nos
termos
do
presente
instrumento,
autoriza(m)
a

VENDEDORA

a
ceder,
a
qualquer
título,
parcial
ou
total,
de
forma
gratuita
ou
onerosa,
inclusive
com
a
emissão
de
Certificados
de
Recebíveis

–
CRI
e/ou
a
emissão
de
Cédulas
de
Crédito
Imobiliário

–
CCI,
consoante
o
disposto
na
Lei
9.514
de
20/11/1997
e
Lei
10.931
de
02/08/2004,
os
direitos
creditórios
decorrentes
do
presente
instrumento,
independente
de

aviso,
concordância
e/ou
notificação
prévia,
podendo
a
VENDEDORA
para
tanto,
dar
em
garantia
real
a
unidade
imobiliária
deste
instrumento.

6.7
Sem
exclusão
dos
outros
meios
legais
de
solução
de
conflitos,
as
PARTES
aceitam
que
toda
e
qualquer
controvérsia,
resultante
deste
contrato
ou
a
ele
concernente,
pode
ser
posta
à
solução
pela
via
da
conciliação,
da
mediação
e
da
arbitragem,
seguindo
os
termos
da
Lei
9.307
de
23
de
setembro
de
1996.
6.8
Considera-
se
firmado
este
contrato,
para
todos
os
fins
que
se
fizerem
necessários,
estando
os
CONTRATANTES
vinculados
ao
seu
estrito
cumprimento,
bem
como,
válidas

e
em
vigor
todas
as
estipulações
deste
QUADRO
RESUMO
e
das
CLÁUSULAS
GERAIS,
a
partir
da
data
da
sua
assinatura.

7. OUTROS ENCARGOS DEVIDOS AO COMPRADOR POR OCASIÃO DA EVENTUAL ASSINATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA OU CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM POSSÍVEL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTROS PACTOS:

7.1
Custos
da
lavratura
de
escritura
pública
de
compra
e
venda
de
unidade
imobiliária
residencial,
com
alienação
fiduciária
em
garantia,
são
de
responsabilidade
do
(a.\$)
**COMPRADOR
(A\$).**

7.2
Registro
da
escritura
pública
referida
no
item
7.1
acima
ou
do
instrumento
particular
de
compromisso
de
compra
e
venda,
com
força
de
escritura
pública,
com
alienação
fiduciária
em
garantia,
bem
como
das
demais
taxas
ou
emolumentos
cartorários
que
se
fizerem
necessários
referentes
à

compra
e
venda,
são
de
responsabilidade
do
(a.\$)
**COMPRADOR
(AES).**
7.3
ITBI
-
Imposto
de
Transmissão
de
Bens
Imoveis,
são
de
responsabilidade
do
(a.\$)
**COMPRADOR
(AES).**
7.4
Em
caso
das
partes
ajustarem
a
necessidade
de
constituir
a
alienação
fiduciária
em
garantia,
os
custos
referentes
aos
gravames,
com
as
taxas
e
emolumentos,
são
de
responsabilidade
do
(a.\$)
**COMPRADOR
(AES).**

8. DA EXECUÇÃO E CUSTEIO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA:

8.1
Serão
executadas
as
obras
do
condomínio
Golden
Park
Imperatriz,
em
conformidade
com
o
alvará
aprovado
pela
Prefeitura
de
Imperatriz-
MA,
as
seguintes
obras
de
infraestrutura,
conforme
projetos
aprovados,
já
incluídas
no
preço

da
unidade
imobiliária,
cuja
execução
é
de
responsabilidade
exclusiva
da

VENDEDORA:

a)
Locação
de
todo
arruamento;
b)
Abertura
de
ruas;
c)
Rede
de
escoamento
de
águas
pluviais;
d)
Rede
de
abastecimento
de
água
potável
e
de
esgotamento
sanitário;
e)
Rede
de
distribuição
de
energia
elétrica
e
iluminação
pública;
f)
Implantação
de
gulas
e
sarjetas
com
pavimentação
em
bloquete;
g)
Construção
de
portaria
e
áreas
de
lazer;
h)
Muro,
alambrado
e/ou
gradis
de
fechamento
do
perímetro
do
residencial.
8.2
O
prazo
para
a
conclusão
das
obras
de
infraestrutura
é
até
31/07/2023.
Este
prazo,
a
critério

da
VENDEDORA
poderá
ser
antecipado
ou
prorrogado
em
até
06
(seis)
meses.
8.3
O
COMPRADOR
aceita
e
declara
ciência
de
que
o
prazo
de
06
(seis)
meses
ajustado
no
item
8.2
8.4
Caso
a
VENDEDORA
necessite
utilizar
o
prazo
extensivo
de
06(seis)
meses
para
a
conclusão
da
obra
não
será
devido
qualquer
reparo
ou
compensação
ao
COMPRADOR,
a
qualquer
título,
em
juízo
ou
fora
dele.

9. DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO:

9.1
O
(A,S)
COMPRADOR
(A,ES)
declara
(m)
ter
ciência
que
será
constituído
um
CONDOMÍNIO
DOS
ADQUIRENTES
DE
UNIDADES
IMOBILIÁRIAS
DO
GOLDEN
PARK
IMPERATRIZ,
com
Convenção
de

Condomínio
registrada
perante
o
Cartório
de
Registro
Civil
de
Pessoa
Jurídica
competente,
averbada
no
Cartório
de
Notas
e
Registro
de
Imóveis
do
7º
Ofício
Extrajudicial
da
Comarca
de
imperatriz-
MA,
a
qual
a
VENDEDORA
indicará
a
administradora
do
Condomínio
para
os
primeiros
90
dias
e
que
terá
como
condôminos
os
titulares
de
direitos
sobre
os
imóveis
do
empreendimento
de
acordo
com
a
referida
Convenção
de
Condomínio,
e
cujo
teor
é
de
inteiro
conhecimento
do
(a.s.)
COMPRADOR
(A.S).

10. RESSALVAS:

10.1
O
COMPRADOR
declara
não
possuir
qualquer
impedimento
legal
que
macule
a
compra
e
venda,

se
obrigando
a
respeitar
o
disposto
neste
contrato
e
a
arcar
com
todo
o
pagamento
prometido,
sob
pena
de
responder
legalmente
pelo
inadimplemento,
suportando
os
encargos
e
ônus
derivados
do
descumprimento.

10.2

O

(A,S)

COMPRADOR

(A,ES)

declara
(m)
que
todas
as
informações
prestadas
na
assinatura
deste
instrumento
são
verdadeiras.

A

declaração
falsa
ocasionará
a
rescisão/distrato,
a
critério
da

VENDEDORA

10.3

O

(A,S)

COMPRADOR

(A,ES)

está
(ão)
ciente(s)
quanto
as
disposições
referentes
às
restrições
ao
uso
da
unidade
imobiliária,
coeficiente
da
área
de
construção,
taxa
de
ocupação
sobre
a
área,
desmembramento
e
remembramento,
limites
de
construção
e

demais
regimentos
previstos
nos
anexos
que
integram
este
contrato.
10.4
Após
a
entrega
da
unidade
imobiliária
pela
VENDEDORA,
o
(a,\$)
COMPRADOR
(A,ES)
deverá
(ão)
promover
a
limpeza
e
manutenção
da
unidade
imobiliária
não
edificado
a
cada
06
(seis)
meses.
Em
caso
contrário,
ao
CONDOMÍNIO
ou
a
VENDEDORA
poderão
fazer
a
limpeza
e
cobrar
diretamente
do
(a,\$)
COMPRADOR
(A,ES).
10.5
Eventual
indenização
por
diferenças
de
áreas
superiores
a
5%
(cinco
por
cento),
a
maior
ou
a
menor,
só
será
devida
se
a
parte
interessada
à
outra
reclamar
por
escrito
no
prazo
máximo
de
90
(noventa)
dias
após

a
entrega
do
empreendimento
ou
após
a
autorização
de
construção
na
unidade
imobiliária.
Ultrapassado
esse
prazo,
ficará
caracterizada
a
renúncia
presumida
ao
direito
de
recebimento
da
diferença.
10.5.1
As
diferenças
apuradas
serão
somadas
ou
diminuídas,
a
depender
do
caso,
nas
últimas
parcelas
do
pagamento
do
preço.
10.5.2
Após
o
prazo
de
90
(noventa)
dias
não
caberá
a
qualquer
das
partes
qualquer
direito
à
compensação
por
diferença
da
área.
10.5.3
Concordam
as
partes
e
declaram
ciência
de
que
qualquer
diferença
dentro
do
parâmetro,
ou
seja,
1/20
da
extensão
total
da
metragem
quadrada,
a
maior
ou
menor,
não

gera
 a
 compensação
 de
 uma
 parte
 à
 outra,
 nos
 termos
 legais.
 10.5.4
 Com
 a
 promulgação
 da
 lei
 13.465/2017,
 que
 equipara
 o
 Loteamento
 Fechado
 Urbano
 à
 Lei
 de
 Incorporação
 Imobiliária
 e
 Condomínio
 da
 Lei
 4591/64,
 e
 desdobramento
 previsto
 no
 art.
 1358-
 a
 do
 C.C/
 2002,
 o
 empreendimento
 deixa
 de
 responder
 à
 Lei
 do
 Parcelamento
 do
 Solo
 Urbano
 (lei
 6766/79)
 e
 se
 submete
 à
 Lei
 4591/64
 já
 descrito.
 Assim,
 em
 obediência
 ao
 art.33
 da
 Lei
 4591/64,
 encontra-
 se
 em
 processo
 de
 atualização/adequação
 no
 Cartório
 de
 Notas
 e
 Registro
 de
 Imóveis
 do
 7º
 Ofício
 Extrajudicial
 da
 Comarca
 de
 Imperatriz
 toda

documentação
referente
ao
empreendimento
em
tela.
Tal
cumprimento
legal,
é
mera
formalidade,
uma
vez
que
não
altera
ou
modifica
as
informações
já
especificadas
de
áreas
comuns,
exclusivas,
memorial
descritivo,
projetos
e,
plantas
deste
contrato
de
compra
e
venda.

11. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

11.1
Como
garantia
do
pagamento
da
dívida,
o
(A.S)
COMPRADOR
(A.S)
aliena
(m)
o
imóvel
fiduciariamente
em
garantia
em
favor
da
VENDEDORA,
Credora
Fiduciária
ou
da
entidade
financiadora,
na
forma
prevista
na
Lei
nº
9.514/97
e
nos
termos
descritos
neste
Contrato.

Imperatriz-MA,

COMPRADOR (A):

CÔNJUGE:

VENDEDOR (A):
SPE IMPERATRIZ LTDA

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO EDIFICADO (UNIDADE IMOBILIÁRIA)
COM PACTO DE EVENTUAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS
GOLDEN PARK IMPERATRIZ**

B – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

Por este instrumento particular, a **VENDEDORA** e o (a,s) **COMPRADOR (A, ES)**, qualificado (a,s) nos itens **1 e 2 do QUADRO RESUMO**, têm entre si, como certo e ajustado o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO EDIFICADO (UNIDADE IMOBILIÁRIA) COM PACTO DE EVENTUAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS**, que se rege segundo as cláusulas e condições que adiante livremente estipulam.

Declararam e reconhecem, ainda, que o presente Instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação válida, legal, vinculante e exequível contra cada uma das partes, comprometendo-se, tanto a **VENDEDORA** como o (a,s) **COMPRADOR (A,ES)** a sempre agir com base na boa-fé e lealdade, nos termos pactuados.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1

O
objeto
do
presente
instrumento
é a
promessa
de
compra
e
venda
da
unidade
imobiliária
residencial
do
empreendimento
imobiliário,
ambos
definidos
nos
itens
3 e
4
do
QUADRO
RESUMO,
constante
no
Condomínio
mencionado
no
item
3
do
QUADRO
RESUMO.

1.2

Para
fins
deste
contrato,
o
imóvel
residencial
não
edificado
(Unidade
Imobiliária)
no
Condomínio
Horizontal
Fechado
mencionado
no
item
3
do
QUADRO
RESUMO
será
denominado
como
"Lote/unidade

imobiliária".

1.3

O(os)

COMPRADORES

é/são

plenamente

responsável

por

qualquer

edificação

e/ou

construção

que

vier

a

realizar

na

unidade

imobiliária

arcando

exclusivamente

com

todos

os

seus

custos,

gastos

e

despesas,

os

quais

não

se

incluem

no

preço

estipulado

no

item

5

do

QUADRO

RESUMO,

ficando

desde

já

acordado

que

as

mesmas

só

serão

permitidas

após

pagamento

do

VALOR

TOTAL

ou

mediante

a

celebração

de

escritura

pública

de

compra

e

venda

com

pacto

adjeto

de

alienação

fiduciária,

bem

como

observância

aos

ditames

contidos

no

Regulamento

de

Construção

e

Utilização

do

Unidade

imobiliária,

Memorial

Descritivo,

Regulamento

Interno,

Convenção

de

Condomínio,

seus
anexos,
e
demais
regramentos
pertinentes.

1.4

A
presente
promessa
é
celebrada
na
condição
"AD
CORPUS"
E
O
COMPRADOR
receberá
a
unidade
imobiliária,
demarcada
e
em
boa
ordem,
declarando
conhecer
suas
divisas
e
confrontações.
No
caso
de
desaparecimento
dos
marcos,
o
COMPRADOR
se
obriga
a
providenciar,
às
suas
expensas,
a
remarcação
antes
de
iniciar
qualquer
construção
na
unidade
imobiliária.

CLÁUSULA SEGUNDA – INSTRUMENTAL NORMATIVO

2.1

A
VENDEDORA
é
senhora
e
legítima
proprietária
do
empreendimento
imobiliário
denominado
Condomínio
Golden
Park
Imperatriz,
com
Memorial
de
Incorporação
averbado
na
matricula
sob
o
Número
30.088,
Ficha
01,
Livro
2
do

Cartório
do
7º
Ofício
Extrajudicial
de
Notas
e
Registro
de
Imóveis
da
2ª
Zona
da
Comarca
de
Imperatriz-
MA,
no
qual
fez
aprovar,
nos
termos
da
Lei
nº
13.465/2017,
de
11
de
julho
de
2017
e
demais
normativos,
o
condomínio
"Golden
Park
Imperatriz",
devidamente
registrado
sob
o nº
R.2
na
mencionada
matrícula.

2.2

O
condomínio
Golden
Park
Imperatriz
é
composto
por
342
(trezentos
e
quarenta
e
duas)
unidades
imobiliárias
residenciais.

2.3

Integram
e
complementam
este
contrato,
obrigando
o(a/s)

COMPRADOR (AES),

seus
sucessores
e
cessionários,
as
normas,
regras,
termos,
obrigações
e
direitos
definidos
e
especificados
no
Regulamento
de

Construção
e
Utilização
do
Unidade
Imobiliária,
Memorial
Descritivo
e
demais
anexos,
além
dos
demais
regramentos
pertinentes,
sendo
que
alguns
deles
serão
arquivados
no
Cartório
do
7º
Ofício
Extrajudicial
de
Notas
e
Registro
de
Imóveis
da
2ª
Zona
da
Comarca
de
Imperatriz-
MA.

CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1
O
preço
ajustado
para
a
unidade
imobiliária
objeto
do
presente
instrumento,
é o
estipulado
no
item
5
do
QUADRO
RESUMO,
cujo
montante
o
(a,s)
COMPRADOR
(A
ES)
reconhece(m)
como
sua
dívida
líquida
e
certa,
dela
confessando-
se
devedor(a,es)
da
VENDEDORA
e
obrigando-
se
a
efetuar
seu
pagamento
integral,

nos
valores
e
vencimento
fixados
neste
instrumento.
3.2
A
ENTRADA/ARRAS
ESTABELECIDAS
NO
ITEM
5
DO
QUADRO
RESUMO
TEM
CARACTERÍSTICAS
DE
ARRAS
NOS
TERMOS
DO
ART.
418
DO
CÓDIGO
CIVIL
BRASILEIRO.
3.3
Salvo
nos
casos
de
pagamento
à
vista
e
nas
exceções
previstas
no
QUADRO
RESUMO
todas
as
prestações
relacionadas
nas
CONDIÇÕES
DE
PAGAMENTO
serão
corrigidas
pela
variação
do
índice
de
correção
monetária
definido
no
QUADRO
RESUMO,
a
contar
da
assinatura
do
presente
instrumento
até
seus
efetivos
pagamentos
acrescida
de
juros
fixados
no
QUADRO
RESUMO
de
acordo
com
o
Sistema
de
Amortização
da
Tabela
Price,
nos

termos
da
Lei
10.931/2004.
3.3.1
O(a/s)
COMPRADOR
(A
ES)

poderá(ão)
liquidar
antecipadamente
o
débito,
total
ou
parcialmente,
atendidos
os
seguintes
critérios:
(a)
a
amortização
corresponda
ao
valor
integral
de
uma
ou
mais
parcelas;
(b)
os
valores
antecipados
sejam
imputados
no
pagamento
das
últimas
prestações
do
preço;
(c)
o
saldo
devedor
a
ser
antecipado
seja
reajustado
na
data
da
antecipação,
pelos
critérios
de
reajuste
estipulados
neste
instrumento.

3.3.2
No
caso
de
antecipação
total
ou
parcial
de
pagamento,
obedecidos
os
critérios
do
item
acima,
será
deduzido
do
valor
a
ser
pago
os
juros
proporcionais
ao
período
de
antecipação.

3.3.3

Qualquer
procedimento
de
pagamento
total
ou
parcial
antecipado
da
dívida,
bem
como,
o
recebimento
eventual
das
parcelas,
após
a
data
de
seus
vencimentos,
com
ou
sem
acrécimo
de
mora,
se
acordado
pelas
partes
e
mesmo
se
aplicado
uma
ou
mais
vezes,
não
representara
nenhuma
novação
ou
modificação
dos
critérios
de
reajustes
estipulados
neste
instrumento.

3.4

Os
valores
pagos
à
título
de
ARRAS/SINAL
correspondem
aos
custos
administrativos
que
englobam
as
comissões
de
corretagens,
os
custos
com
publicidade
e
demais
custos
operacionais/administrativos.

3.5

É
ainda
obrigação
do(a,s)

COMPRADOR

(A
ES)

o
pagamento,
nos
respectivos
vencimentos,
de
todos

os
encargos
que
incidirem
sobre
a
unidade
imobiliária,
aos
respectivos
credores
de
tais
obrigações.

3.6

As
partes
desde
já
pactuam
que
se
a

VENDEDORA

ficar
impossibilitada
de
aplicar
os
reajustes/correções
devidos,
em
consequência
de
medidas
legais
ou
judiciais,
as
prestações
e o
saldo
devedor
continuarão
sendo
reajustados/corrigidos
como
previsto
neste
instrumento,
e
as
prestações
de
reajuste/correção
que
porventura
deixarem
de
ser
aplicadas
às
prestações,
serão
reajustadas/corrigidas
e
incorporadas,
de
uma
única
vez,
na
primeira
prestação
que
se
vencer
após
a
revogação
da
medida
que
impossibilitou
a
aplicação
dos
reajustes/correções
previstos
neste
instrumento,
nada
tendo
o

(a.s)

COMPRADOR

(AES)

a

reclamar

ou

discutir.

3.7

Decorrido

cada

período

de

12

meses,

contados

da

assinatura

do

presente

contrato,

será

calculada

a

variação

do

IPCA,

em

cada

respectivo

período,

a

fim

de

que

sejam:

Apurados

os

valores

dos

resíduos

das

parcelas

pagas

com

perdas

inflacionárias,

cujo

montante

será

pago

pelo(s)

COMPRADOR(ES)

juntamente

com

a

parcela

do

mês

seguinte

ao

aniversário

do

contrato,

a

cada

12

meses,

em

boleto

separado

e

com

mesmo

vencimento

da

prevista

parcela,

conforme

o

período

em

que

se

trate

obedecido,

además,

o

mesmo

critério

em

caso

de

parcelamento

do

preço

por

prazo

superior

aos

ora
exemplificados.
Referidos
resíduos
sofrerão
reajuste
segundo
a
variação
acumulada
do
IPCA-
IBGE,
e,
na
falta
deste,
pelo
índice
substituto,
ocorrida
entre
o
vencimento
da
parcela
a
que
correspondem
e o
dia
do
pagamento
dos
mesmos.
Reajustadas
as
parcelas
do
saldo
devedor
do
preço,
inclusive
as
intermediárias,
se
houver,
nelas
incorporando
a
correção
monetária
correspondente.

3.8

O

(A,S)

COMPRADOR

(A,ES)

declara
ciência
da
sua
obrigação
em
pagar
o
saldo
referente
ao
resíduo
inflacionário
apurado
a
cada
doze
meses,
em
um
único
boleto,
desde
já
autorizando
sua
emissão
e
se
comprometendo
a
adimplir
juntamente
com
a
parcela
mensal

do
pagamento
do
preço.
3.9
Na
hipótese
da
inaplicabilidade
do
índice
aqui
pactuado
(IPCA-
IBGE),
motivado
pela
sua
extinção,
ou
por
força
de
qualquer
outro
ato
emanado
do
Poder
Público,
passarão
a
serem
utilizados,
a
partir
da
data
da
impossibilidade,
pela
ordem
e
sem
solução
de
continuidade,
os
seguintes
índices:
IGP
da
Fundação
Getúlio
Vargas;
IPC
da
Fundação
Getúlio
Vargas;
ou
IPC
da
FIPE.
3.10
Os
pagamentos
feitos
por
meio
de
cheque
ou
depósito
bancário
somente
serão
considerados
como
realizados
após
a
efetiva
e
correta
compensação,
com
o
consequente
crédito
na
conta
da
VENDEDORA.
Transcorridos
os

prazos
previstos
para
a
compensação
bancária,
sem
que
esta
tenha
efetivamente
ocorrido,
o
(a.s)
COMPRADOR
(AES)
será
(ão)
considerado
(s)
inadimplente
(s),
sofrendo
as
consequências
da
mora
nos
termos
deste
Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

4.1
O
Pagamento
das
prestações
estipuladas
no
ITEM
5
do
QUADRO
RESUMO,
deverá
ser
realizado
até
a
data
de
seus
respectivos
vencimentos,
através
de
boleto
ou
de
outra
forma
indicada
pela
VENDEDORA
em
qualquer
agência
bancária,
conforme
indicação
nos
boletos
de
cobrança,
em
favor
da
VENDEDORA
na
qual
o
COMPRADOR,
deverá
retirar
no
escritório
da
VENDEDORA
ressaltando-
se
os

seguintes
aspectos:

O

não

recebimento

dos

boletos

bancários

não

desobrigará

o(a,s)

**COMPRADOR
(AES)**

da

obrigação

de

pagar,

nos

devidos

vencimentos,

qualquer

das

suas

prestações,

assim

como,

buscar

atendimento

junto

à

VENDEDORA

O

atendimento

será

realizado

em

dias

úteis,

no

horário

comercial,

e

consistirá

na

emissão

de

um

boleto

avulso,

no

valor

da

parcela,

para

pagamento

em

instituição

bancária

na

data

do

vencimento

original;

Com

o

pagamento

de

qualquer

prestação,

não

se

presumem

quitadas

as

prestações

vencidas

anteriormente;

Este

instrumento,

por

vontade

das

partes,

ajusta

que

em

hipótese

alguma

será

admitida

a

quitação

presumida

de

prestações

não

comprovadamente
pagas.

4.2

Em
caso
de
não
pagamento
das
prestações
em
seus
respectivos
vencimentos,
o(a/s)

COMPRADOR

(AES)

deverá(ão)
entrar
em
contato
com
a

VENDEDORA

para
solicitar
a
emissão
de
2ª

(segunda)
via
de
boleto
com
nova
data
de
vencimento
e

valor,
com
a
correção
devida
prevista
neste
instrumento,
sendo
cobrado
ainda
taxa
de
serviço
e

tarifa
bancária
a
cada
solicitação
do

COMPRADOR(AES).

4.3

O
pagamento
do
principal,
sem
reajuste
monetário,
juros
e
demais
acréscimos,
não
exonerará
o

(a,s)

COMPRADOR

(AES)

da
responsabilidade
de
liquidar
tais
obrigações,
continuando
em
mora,
para
todos
os
efeitos
legais
e
contratuais.

CLÁUSULA QUINTA – DA MORA E DO INADIMPLEMENTO**5.1**

O
atraso
no
pagamento
de
quaisquer
das
prestações
do
saldo
do
preço,
sujeitará
(ão)
o
(a,s)
COMPRADOR
(A,
ES)
ao
pagamento
dos
seguintes
encargos
moratórios
e
penalidades,
Conforme
a
legislação
vigente
(Lei
nº
10.931
de
02
de
agosto
de
2004),
ou
o
maior
percentual
admitido
por
lei,
encargos
esses
que
incidirão
sobre
o
valor
da
prestação
em
atraso,
atualizada
monetariamente
de
conformidade
com
a
variação
do
índice
referencial
IPCA,
tendo
como
base
o
índice
do
mês
imediatamente
anterior
da
assinatura
deste
instrumento
e,
da
mesma
forma,
o
índice
do
mês

anterior
à
data
do
efetivo
cumprimento
da
obrigação,
calculada
pro
rata
die:
(a)
correção
monetária,
considerando-
se
o
índice
definido;
(b)
juros
moratórios
diários
de
0,033%
(zero
virgula
zero
trinta
e
três
por
cento)
sem
prejuízo
da
incidência
dos
juros
compensatórios,
incluídos
no
valor
de
cada
parcela;
(c)
multa
contratual
de
2%
(dois
por
cento)
sobre
o
valor
da
prestação
em
atraso;
(d)
honorários
de
advogado,
na
base
de
20%
(vinte
por
cento)
sobre
o
valor
do
débito,
e
despesas
judiciais
e
extrajudiciais,
se
necessária
a
intervenção
de
tal
profissional.
5.2
Obriga-
se
o
COMPRADOR(A)
a
pagar

a
prestação
atrasada
no
valor
apurado
conforme
os
termos
desta
cláusula.

5.3

O
pagamento
realizado
fora
do
prazo
em
valor
inferior
ao
devido
não
quita
a
obrigação
e,
consequentemente,
não
desobriga
o(a)
COMPRADOR(A) pagar

a
diferença
determinada,
acrescida
de
correção
monetária
e
juros
até
a
data
da
liquidação
integral
do
débito.

CLÁUSULA SEXTA – FALTA DE PAGAMENTO – RESCISÃO MOTIVADA DO CONTRATO – DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

6.1

A
presente
transação
é
feita
em
caráter
irrevogável
e
irretratável,
exceto
nos
casos
de:
(a)
inadimplência
de
03
(três)
prestações,
quaisquer
que
sejam,
consecutivas
ou
não,
ou
de
qualquer
parcela
por
prazo
superior
a
90
(noventa)
dias;
(b)
se
o

COMPRADOR**(A,ES)**

constituir(em)
quaisquer
ônus
sobre
os
direitos
aquiesitivos
objeto
deste
contrato;
(c)
insolvência
ou
falência
do(a/s)

COMPRADOR(A,ES);

(d)
descumprimento,
pelo(a/s)

COMPRADOR(A,ES),

de
qualquer
obrigação
prevista
neste
contrato,
salvo
aquelas
que
tenham
penalidades
especialmente
previstas,
sendo
que
nos
casos
acima
elencados
a
rescisão
do
presente
contrato
se
operará
de
pleno
direito
(Cláusula
Resolutiva
Expressa)
nos
termos
do
art.
474
do
Código
Civil,
cabendo
a

VENDEDORA

promover
a
notificação
do(s)

COMPRADOR**(A,ES)**

no
endereço
indicado
no
QUADRO
RESUMO
deste
instrumento,
mediante
correspondência
postal
com
aviso
de
recebimento
(AR),
sendo
dispensada
sua
entrega
pessoal
sob
protocolo
ou
qualquer

outra
forma
na
qual
fique
comprovado
o
recebimento
do(s)
COMPRADOR(A,ES).

6.2

Caberá
ao
**COMPRADOR(A,
ES)**

o
dever
de
comunicar
por
escrito
e
através
de
entrega
pessoal
sob
protocolo
qualquer
alteração
do
endereço
constante
no
QUADRO
RESUMO,
sob
pena
de
ser
dispensada
a
notificação
que
trata
a
presente
Cláusula.

6.3

Considera-
se
não
paga
qualquer
prestação
não
quitada
na
data
do
vencimento.

6.4

A
mora
não
purgada
se
transformará
em
inadimplemento
absoluto,
quando,
então,
este
contrato
será
considerado
resolvido,
de
pleno
direito,
caso
em
que
o(a/os)
**COMPRADOR
(A,ES)**
deixará(ão),
de
ter
quaisquer
direitos
aquisitivos
sobre
o
imóvel.

6.5

Ocorrendo
a
hipótese
resolutiva
expressa,
a
eventual
posse
ao
**COMPRADOR
(AES)**
tomar-
se-
á
injusta,
sendo
desnecessária
a
notificação
prévia
para
ajuizamento
de
competente
ação
de
reintegração
de
posse.

6.5.1

No
caso
de
rescisão
expressa
do
contrato
em
razão
de
descumprimento
unilateral
por
parte
do
(s)

**COMPRADOR
(AES),**

poderá
a
VENDEDORA

reter
os
valores
equivalentes
ao
arras/sinal,
à
multa,
além
das
custas,
honorários
e
demais
despesas
que
são
de
obrigação
do
(s)

**COMPRADOR
(AES).**

6.6

No
caso
de
rescisão
contratual
motivada
por
inadimplemento
no
pagamento
de
qualquer
das
prestações
ou
por
descumprimento
a
qualquer
das

cláusulas
ou
obrigações
aqui
contidas
ou
no
caso
de
desistência
voluntária
pelo(a/os)
COMPRADOR(A,ES),
incluindo
mas
não
se
limitando,
por
causa
de
sua
inadimplência,
serão
observadas
as
seguintes
penalidades:
a)
perda
da
"Entrada/Arras"
estabelecida
no
item
5
do
QUADRO
RESUMO;
b)
além
da
perda
integral
da
"Entrada/Arras",
a
VENDEDORA
realizará
a
retenção
do
equivalente
a
50%
(cinquenta
por
cento)
das
parcelas
pagas
pelo
COMPRADOR(A,ES),
monetariamente
atualizadas,
já
deduzidos
os
impostos
e
taxas
devidos,
a
título
de
ressarcimento
por
quebra
do
contrato;
c)
retenção
dos
custos
arcados
com
a
comissão
de
corretagem,
estipulados
no
termo
de
ciência
de

corretagem
assinado
pelo
**COMPRADOR(A,
ES);**
d)
desconto
de
todas
as
taxas
e
impostos
alusivos
à
unidade
imobiliária
compromissada
até
a
efetiva
rescisão
e/ou
devolução
da
posse;
Despesas
com
a
taxas
administrativas
e
de
condomínio,
impostos,
taxas
e
ou
contribuições
e
consumo
energia
elétrica,
eventualmente
em
atraso
e
não
pagas
pelo
(a,s)
**COMPRADOR
(A,ES);**
e)
arcar
com
os
eventuais
custos
com
ação
de
reintegração
de
posse.
Valores
pagos
ao
perito/avaliador
para
produção
de
Laudo
de
Avaliação
da
unidade
imobiliária
e
os
gastos
comprovadamente
incorridos
com
a
restituição
da
unidade
imobiliária
ao
seu
estado
original
(não
edificado),
caso

seja
de
interesse
da
VENDEDORA

f)
referentes
aos
custos
para
a
realização
do
leilão
da
unidade
imobiliária,
assim
como
os
gastos
com
eventuais
impostos
e
pagamento
da
comissão
do
leiloeiro,
caso
a

VENDEDORA

eleja
esse
método;

g)
referente
ao
pagamento
das
custas
judiciais
ou
não
e
dos
honorários
advocatícios,
de
logo
pactuados
em
20%
(vinte
por
cento)
sobre
o
valor
da
causa,
a
título
de
honorários
contratuais,
além
dos
sucumbenciais
arbitrados
judicialmente.

6.7

A
restituição
a
ser
feita
pela

VENDEDORA

em
favor
do(s)

**COMPRADOR
(A,ES)**

em
caso
de
rescisão
contratual
ocorrerá
de
forma
parcelada
na
proporção

das
parcelas
pagas
pelo(s)
**COMPRADOR
(A,ES).**

6.8

O
COMPRADOR
(A,
ES)
inadimplente
obriga-
se
a
pagar
o
valor
devido,
acrescido
dos
encargos
moratórios,
apurados
nos
termos
da
cláusula
5,
quando
então,
aplicar-
se-
ão
os
termos
do
item
6.6.

6.9

Em
nenhuma
hipótese
de
extinção
do
contrato
serão
restituídos
os
valores
pagos
a
título
de
comissão
de
corretagem,
impostos,
taxas,
emolumentos
e/ou
concessionárias
de
serviços
públicos
pagas
pelo
COMPRADOR(A,ES),
exemplificadamente
IPTU
(Imposto
Predial
Territorial
Urbano),
tarifas
de
água,
energia
elétrica,
multas
de
qualquer
ordem,
custas
cartorárias,
notificações,
editais
e
baixas
de
registro.
6.10
Observando
o
disposto

nos
itens
6.6
e
6.7
supra,
os
eventuais
valores
remanescentes
serão
restituídos
ao(s)

**COMPRADOR
(AES)**

na
sede
da
VENDEDORA

ou
através
de
depósito
bancário,
sendo
que
a
demora
e/ou
recusa
dos
primeiros
em
receber
não
autorizará
a
incidência
de
juros,
correção
monetária
e
multa.

6.10.1

A
devolução
do
eventual
valor
remanescente
será
realizada
em
parcelas
mensais
sucessivas
considerando
o
mesmo
número
de
prestações
ou
parcelas
pagas
pelo(a/s)

**COMPRADOR
(AES)**

a
título
de
amortização
do
preço
da
unidade
imobiliária.

6.10.2

É
facultado
a
VENDEDORA
promover
a
respectiva
consignação
bancária.

6.11

O
exercício
da
condição
resolutiva
estabelecida
nesta

cláusula
tem
efeitos
imediatos,
operando-
se
a
devolução
e a
liberação
da
unidade
imobiliária
em
favor
da
VENDEDORA
correndo
por
conta
do(a,os)
COMPRADOR
(A,ES)
os
custos
e
impostos
incidentes
sobre
o
distrato.
6.12
A
VENDEDORA
por
sua
mera
liberalidade,
sem
que
constitua
novação
ou
alteração
deste
contrato,
mesmo
que
reiteradamente,
poderá
deixar
de
requerer
de
imediato
a
constituição
em
mora
do(a/os)
COMPRADOR
(A,ES)
inadimplente,
retardando
a
seu
critério
tal
medida,
a
fim
de
se
evitar,
desde
logo,
as
consequências
legais
e
contratuais
por
eventual
purgação
da
mora.
6.13
O(a,s)
COMPRADOR
(A,ES)
autoriza
a
VENDEDORA
a
incluir
seu

nome
em
Bancos
de
Dados
de
Inadimplentes,
bem
como
nos
órgãos
de
proteção
ao
crédito
(SERASA,
SPC
e
etc...).

6.14
O(a,s)
COMPRADOR
(AES)

fica
ciente
e
autoriza
desde
já a
VENDEDORA

a
protestar
os
títulos
vencidos
e
não
pagos,
hipótese
que
correrão
por
sua
conta
os
emolumentos
cartorários
(taxas,
custas,
diligências,
editais
e
etc...).

Se
de
alguma
forma
essas
despesas
forem
pagas
pela
VENDEDORA

ela
poderá
exigir
o
reembolso
dos
valores
pagos,
acrescidos
de
juros
de
mercado,
calculados
em
proporção
diária
(pro
rata
die).

6.15
Faculta-
se
à
VENDEDORA
o
direito
de
usar,
no
momento
em
que

considerar
conveniente,
todos
os
meios
legais
de
cobrança
para
haver
os
valores
vencidos,
inclusive
a
cobrança
judicial,
em
função
da
qual,
responderá
o

(a)
COMPRADOR
(A)
pelo
pagamento,
em
favor
do
escritório
contratado,
de
honorários
advocaticios
no
percentual
de
praxe
de
20%
(vinte
por
cento)
sobre
o
valor
total
cobrado.

6.16
Devolvida
e
liberada
a
unidade
imobiliária,
a
mesma
estará
desembaraçada
para
fins
de
nova
alienação.

6.17
Ocorrendo
o
inadimplemento
por
parte
do
(a,s)
COMPRADOR
(ES),
este
(a,s)
será
(ão)
notificado
(a,s)
e
constituído
(a,s)
em
mora
na
forma
da
Lei
nº
10.931/2004,
devendo
o
(a,s)

COMPRADOR**(ES)**

pagar
a
dívida
vencida,
apurada
de
conformidade
com
o
item
5.1,
desta
cláusula,
para
efeito
de
purgar
a
mora,
arcando
ainda
o
(a,s)

COMPRADOR**(ES)**

com
as
custas
cartorárias
que
vierem
a
ser
dispendidas,
respondendo
ainda,
pelos
honorários
de
advogado,
caso
haja
a
necessidade
da
intervenção
desse
profissional
judicial
ou
extrajudicialmente.

6.18

Se

o

(a,s)


COMPRADOR**(A,ES),**

após
a
constituição
em
mora,
não
vier
(em)
a
purga-
la
dentro
do
prazo
de
30
(trinta)
dias,
fica
facultado
à

VENDEDORA

dar
por
antecipado
o
vencimento
do
valor
equivalente
ao
saldo
devedor,
hipótese
em
que
poderá

exigir
a
rescisão
deste
ajuste,
nos
termos
da
Lei
nº
10.931/2004,
podendo
fazê-
lo,
a
seu
critério,
judicial
ou
extrajudicialmente,
inclusive
por
meio
do
oficial
do
Registro
de
Imóveis
competente
(Lei
nº
10.931/2004),
de
acordo
com
a
legislação
de
regência
e a
sua
conveniência,
devendo
ser
acrescentado
ao
valor
do
saldo
devedor
todas
as
custas
cartorárias
e
os
honorários
advocaticios,
a
depende
da
situação.



CLÁUSULA SÉTIMA – DA POSSE.

7.1

Se
o
(a,s)
COMPRADOR
(A,ES)
a
constituição
em
mora,
não
vier
(em)
a
purga-
la
dentro
do
prazo
de
30
(trinta)
dias,
fica
facultado
à
VENDEDORA
dar

por
antecipado
o
vencimento
do
valor
equivalente
ao
saldo
devedor,
hipótese
em
que
poderá
exigir
a
rescisão
deste
ajuste,
nos
termos
da
Lei
nº
10.406/2002,
podendo
fazê-
lo,
a
seu
critério,
judicial
ou
extrajudicialmente,
inclusive
por
meio
do
oficial
do
Registro
de
Imóveis
competente
(Lei
nº
10.406/2002),
de
acordo
com
a
legislação
de
regência
e a
sua
conveniência,
devendo
ser
acrescentado
ao
valor
do
saldo
devedor
todas
as
custas
cartorárias
e
os
honorários
advocaticios,
a
depender
da
situação.

7.2

Por
força
deste
contrato,
e
tão
logo
concluídas
as
obras
do
condomínio,
a
VENDEDORA
promete
ceder,
a
título
precário,

a
posse
da
unidade
imobiliária
ao
(à,s)
COMPRADOR
(A

ES),
que
nele
poderá
realizar
as
construções
que
lhe
aprouverem,
observadas
as
restrições
legais
e
as
fixadas
no
ANEXO

I
deste
contrato,
assim
como
também
passará
a
exercer
o
direito
de
uso
e
gozo
das
coisas
comuns
do
centro
de
recreação,
desde
que
proceda
da
forma
esperada
e
pactuada,
não
existindo
qualquer
pendência
para
com
a

VENDEDORA
e o
CONDOMÍNIO.

7.3

A
unidade
imobiliária
objeto
da
presente
transação
será
entregue
ao
(à,s)

COMPRADOR
(A
ES),
desde
que
adimplente
com
as
suas
obrigações,
no
prazo
da
conclusão
das
obras

de
infraestrutura
do
condomínio,
estimado
para
31/07/2023,
observada
a
possibilidade
de
uma
variação
de
6
(seis)
meses,
podendo,
ainda,
ser
antecipado
ou
prorrogado
por
deliberação
da
empreendedora,
nos
termos
pactuados
nos
itens
8.2,
8.3
e
8.4
do
QUADRO
RESUMO.
7.4
As
partes
estabelecem
que
o
Condominio
será
tido
como
entregue
na
data
de
postagem
de
carta
registrada
a
ser
enviada
pela
VENDEDORA
ao
(à,s)
COMPRADOR
(A,
ES),
comunicando
a
conclusão
das
obras
de
infraestrutura
do
Condominio
ou
quando
do
registro
da
Convenção
de
Condominio
no
cartório
competente.
7.5
A
responsabilidade
da
VENDEDORA
para
com
o
(a,s)

COMPRADOR

(A,ES)

está
limitada
à
execução
das
obras
de
infraestrutura
que
permitam
às
concessionárias
de
serviços
públicos
a
conexão
das
novas
redes
e
equipamentos
às
rede
gerais,
independentemente
do
momento
em
que
estas
venham
a
ocorrer
ou
à
formalização
do
seu
recebimento
pelas
mesmas,
com
vista
à
realização
dos
respectivos
serviços.

O

(a,s)

COMPRADOR

(A,ES)

deverá
(ão)
solicitar,
às
suas
expensas,
as
ligações
dos
serviços
públicos
(água,
luz,
esgoto,
telefone
e
qualquer
outro)
em
relação
a
unidade
imobiliária.

7.6

Em
nenhuma
hipótese
poderá

o

(a,s)

COMPRADOR

(A,ES)

apontar
como
descumprimento
contratual
da

VENDEDORA

a

falta
de

fornecimento
de
energia
elétrica,
serviços
de
telefonia,
água
ou
esgoto,
estando
o
(a,s)
**COMPRADOR
(AES)**
ciente
(s)
de
sua
obrigação
de
solicitar
e
manter
regularizada
a
sua
situação
junto
às
prestadoras
e
concessionárias
de
serviços
públicos,
não
tendo
a
VENDEDORA
qualquer
obrigação
solidária
e/ou
subsidiária
em
relação
ao
defeito
ou
falha
na
prestação
dos
serviços.
7.7
O
(a,s)
**COMPRADOR
(AES)**
declara(m)
ter(em)
ciência,
concordar,
e
obedecer,
sem
restrições
de
qualquer
natureza,
às
determinações
da
Prefeitura
Municipal
e
demais
Órgãos
Públicos
competentes
referentes
à
utilização
e
aproveitamento
da
unidade
imobiliária,
principalmente
às
restrições
urbanísticas
constantes
na
Convenção

do
Condomínio
e
dos
projetos
e
memoriais
aprovados
e
de
seu
conhecimento,
comprometendo-
se,
por
si e
sucessores,
a
respeitá-
los
inteiramente.

7.8

Fica
expressamente
proibida
a
habitação
da
unidade
imobiliária
antes
da
(i)
concessão
do
habite-
se
pela
Prefeitura
Municipal
para
construção
que
nele
vier
a
ser
instalada/edificada;

(ii)
ligação
da
unidade
imobiliária
à
rede
de
distribuição
de
água
potável
e à
rede
de
coleta
de
esgotos
a
serem
implantadas
no
Empreendimento,
mesmo
que
a
construção
já
tenha
sido
licenciada
pela
Prefeitura
Municipal.

7.9

Ainda
que
o
(a,s)
**COMPRADOR
(ES)**
não
tenha
recebido
efetivamente
a
sua
unidade

imobiliária,
torna-
se
responsável
pelo
adimplemento
das
taxas
condominiais
a
partir
do
momento
em
que
as
obras
de
conclusão
estiverem
finalizadas.

7.10

A

VENDEDORA

poderá
ceder
para
terceiros
ou
dar
em
garantia
a
totalidade
dos
créditos
vencidos
e
vincendos
decorrentes
deste
contrato,
ficando
desde
já
autorizada
a
fazê-
lo
pelo
(a.s)

COMPRADOR

(AES).



CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

8.1

A

cessão

e

transferência

deste

contrato

poderá

ser

feita

pelo

(a.s)

COMPRADOR

(ES),

conforme

o

disposto

na

Lei

nº

10.406/2002.

Entretanto,

a

cessão

e

transferência

só

produzirão

efeitos,

perante

a

VENDEDORA

depois

que

esta

for

cientificada

pelas
partes,
por
escrito,
através
da
remessa
de
uma
via
do
documento
de
cessão
e
transferência
para
o
endereço
indicado
no
item
1,
do
Quadro
Resumo,
protocolizada
pela
VENDEDORA
ou
quando
registrada
a
cessão,
atendido
neste
último
caso,
ao
estabelecimento
na
referida
legislação.

8.2

Na
hipótese
de
unidade
imobiliária
não
quitadas,
o

(a,s)

COMPRADOR (ES)

deverá
(ão)
solicitar
a
anuência
expressa
da

VENDEDORA

na
cessão
do
presente
contrato.

Tal
anuência
será
dada
pela

VENDEDORA

desde
que

o

(s)

COMPRADOR

(ES)

venha
(m)
cumprindo
suas
obrigações
inerentes
a
unidade
imobiliária
adquirida
e
desde
que
o
possível
cessionário

preencha
os
requisitos
abaixo,
principalmente
não
tendo
restrições
de
crédito.

8.3

O

(s)

COMPRADOR (ES)

concorda
(m)
expressamente
que
a
cessão
ou
transferência
de
seus
direitos
e
obrigações
deste
Contrato
a
quaisquer
terceiros,
enquanto
não
realizada
a
total
quitação
deste
Instrumento,
não
poderá
ser
efetivada:

a)

Sem
a
obtenção
de
anuência
prévia
e
expressa
da
VENDEDORA;

b)

Sem
que
a

VENDEDORA

realize
prévia
do
crédito
e
da
documentação
pessoal
do
potencial
cessionário
para
verificar
se
o
mesmo
preenche
todas
as
exigências
da

VENDEDORA

quanto
ao
perfil
de
risco
do
potencial
cessionário
tendo
em
vista
sua
política

de
concessão
de
crédito;
c)
Sem
que
o
potencial
cessionário
assuma
todas
as
obrigações
do
(s)
COMPRADOR
(ES),
previstas
neste
Contrato;
d)
Sem
que
o
(s)
COMPRADOR
(ES)
esteja
(m)
em
dia
com
suas
obrigações
perante
a
VENDEDORA
e o
CONDOMÍNIO.
8.4
O
(s)
COMPRADOR
(ES)
concorda
(m)
expressamente
que
a
cessão
ou
transferência
de
seus
direitos
e
obrigações
deste
Contrato
a
quaisquer
terceiros,
enquanto
não
realizada
a
total
quitação
deste
Instrumento,
não
poderá
ser
efetivada:
8.5
Caso
a
cessão
pretendida
pelo
(s)
COMPRADOR
(ES)
preencha
todos
os
requisitos
acima
descritos,
o
mesmo
arcará
com
todas
as

despesas
que
se
fizerem
necessárias
para
a
efetivação
da
cessão,
a
exemplo
de
impostos,
taxas,
etc,
desobrigando
a
VENDEDORA
de
qualquer
responsabilidade.

8.6

Além
das
despesas
para
efetivação
da
cessão,
o

(s)

**COMPRADOR
(ES)**

arcará
(ão)
com
um
valor
de
1%
(hum
por
cento)
sobre
o
preço
da
unidade
imobiliária,
a
título
de
despesas
administrativas,
em
favor
da
VENDEDORA

ou
de
terceiro
indicado
por
ela.

8.7

Fica
terminantemente
vedado
ao

(à,s)

**COMPRADOR
(ES)**

ou
a
quem
este
(s)
indicar
(em)
a
transferência
de
parte
certa
e
determinada
do
compromissado,
sob
pena
de
rescisão
do
presente
contrato.

Fica,
ainda,
pactuado
que
a
VENDEDORA
não
outorgará
a
escritura
de
venda
e
compra
da
unidade
imobiliária
compromissada
em
partes
certas
da
área,
mas,
unicamente,
em
sua
totalidade,
conforme
aqui
previsto
e
ajustado.

8.8

No
caso
de
transferência
deste
contrato
ou
escritura
definitiva
de
venda
e
compra
outorgada
por
indicação
a
terceiros,
ficam
obrigadas
as
partes
intervenientes,
inclusive
o
(a,s)

COMPRADOR

**(A,
ES),**

a
declarar
(em)
o
seu
estado
civil
e
capacidade
de
contratar,
para
efeito
de
responderem
todos
eles
e
seus
sucessores,
em
conjunto
e
solidariedade
com
inteira
isenção
da
VENDEDORA
por
quaisquer
prejuízos
resultantes

de
vícios
de
consentimentos
que
venham
a
ser
verificados
naquelas
transações.

Tal
responsabilidade
subsistirá
ainda
que
a
transferência
seja,
eventualmente,
feita
à
revelia
e
sem
anuência
da

VENDEDORA

8.9

Todas
as
disposições
estabelecidas
neste
contrato
obrigam
não
apenas
ao
(s)
primeiro
(a,s)
atual
(is)

COMPRADOR

(A

ES),

mas
também
a
todos
que
venham
a
suceder-
lo
(s)
a
qualquer
título
ou
como
resultado
de
qualquer
transação,
sendo
obrigatória
a
transcrição
nos
respectivos
instrumentos
a
serem
firmados,
de
todas
as
restrições
específicas
e
gerais
aqui
mencionadas,
sob
a
pena
de
ser
considerada
nula
qualquer
transação
que
não

respeitar
esta
condição.

8.10

Sobrevindo
a
cessão
alvitrada
nesta
cláusula,
antes
da
eventual
superveniência
da
venda
e
compra,
com
alienação
fiduciária,
cláusula
sétima,
os
interessados,
cedente
e
cessionário,
ficam
solidariamente
obrigados
a
pagar
à

VENDEDORA

as
despesas
decorrentes
com
a
elaboração
do
instrumento.
Esse
pagamento
deverá
ser
satisfeito
na
formatura
do
ato
da
cessão,
não
tendo
a


VENDEDORA

qualquer
responsabilidade
quanto
as
despesas
derivadas
deste
ato,
devendo
o
cessionário
arcar
com
todos
os
custos
da
compra
e
venda,
como
ITBI,
taxas
e
emolumentos
cartorários.

8.11

No
caso
de
superveniência
da
venda
e
compra
com
alienação
fiduciária

em
garantia,
a
que
alude
a
cláusula
sétima,
a
cessão
de
direitos
e
obrigações
relativos
ao
nosso
ajuste,
será
regulada
pela
Lei
9.514/97,
em
especial
pelo
disposto
em
seu
artigo
29,
razão
pela
qual
dependerá
a
referida
cessão
de
expressa
anuência
da
VENDEDORA
ou
de
quem
vier
a
sucede-
la
na
condição
de
credor.



CLÁUSULA NONA – DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

9.1
Obriga-
se
a
VENDEDORA
a
outorgar
ao
(à.s)
COMPRADOR
(AES)
ou
a
quem
estes
(s)
indicar
(em),
desde
que
respeitadas
as
exigências
previstas
neste
Contrato,
a
escritura
definitiva
de
venda
e
compra,
quando
a
primeira
houver

recebido
o
total
do
preço
estipulado
e
estiverem
cumpridas
todas
as
demais
obrigações
previstas
neste
contrato.
Todas
as
despesas
com
a
escritura,
registro,
imposto
de
transmissão
inter-
vivos
(ITBI)
e
outras
despesas
inerentes
a
esses
referidos
atos
correrão
por
conta
do
COMPRADOR
(A
ES),
cujos
valores
observarão
as
normas
legais
aplicáveis
(Tabelas
Oficiais
de
Custas
e
Emolumentos).
9.2
Para
a
outorga
da
escritura
a
que
se
refere
o
item
9.1,
desta
cláusula,
deverá(ão)
o
(a,s)
COMPRADOR
(A,ES)
comprovar
(em)
a
inexistência
de
débitos
fiscais
e
eventuais
taxas
sobre
a
unidade
imobiliária
mediante
a
apresentação
da
competente

certidão
negativa
de
tributos,
bem
como
declaração
de
adimplência
passada
pelo
CONDOMÍNIO.

A
eventual
outorga
da
escritura
pela
VENDEDORA

não
impede
esta
de
exigir
eventuais
débitos
remanescentes
do
(a,s)

**COMPRADOR
(A,ES).**

9.3

Após
a
apresentação
pelo
(a,s)

VENDEDORA

de
todos
os
documentos
necessários,
será
concedido
à

**COMPRADOR
(A,ES)**

um
prazo
de
até
90
(noventa)
dias
para
promover
a
lavratura
da
escritura
pública.

9.4

A
VENDEDORA

deverá
ser
comunicada
com
antecedência
de

05
(cinco)
dias
sobre

o

dia

e

hora

em

que

o

ato

será

realizado.

Sendo

impossível

o

comparecimento

de

alguma

das

partes

no

dia

e

hora
marcados,
as
partes
estabelecerão
nova
data
e
horário,
respeitando
o
limite
máximo
de
05
(cinco)
dias
úteis
contados
da
data
inicialmente
prevista.

9.5

O
não
comparecimento
das
partes
para
a
lavratura
da
Escritura
Pública
de
compra
e
venda
na
forma
prevista
no
item
anterior
acarretará
a
aplicação
de
multa
cominatória
no
valor
de
R\$150,00
(cento
e
cinquenta
reais)
por
dia
de
atraso,
devida
pelo
infrator
ao
beneficiário,
que
deverá
ser
adimplido
no
dia
da
lavratura
definitiva.

9.6

O
(a,s)
COMPRADOR
(AES)
só
imitir-
se-
ão
na
posse
do
imóvel,
em
casos
de
não
quitação
total

do(s)
 lote(s),
 após
 o
 registro
 da
 hipoteca
 em
 favor
 da
 compradora
 ou
 de
 quaisquer
 entidades
 financiadoras,
 no
 cartório
 competente.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA FACULDADE CONFERIDA À VENDEDORA PARA: a) PROMOVER A CESSÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DECORRENTE DESTE AJUSTE; b) OPTAR PELA CELEBRAÇÃO DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR DE VENDA E COMPRA, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM ESCOPO DE GARANTIA

10.1

O
 (a,s)
COMPRADOR
(AES)
 concorda
 (m)
 e
 está
 (ão)
 cientes
 (s)
 de
 que
 o
 crédito
 imobiliário
 resultante
 do
 presente
 instrumento
 poderá
 ser
 cedido
 ou
 transferido,
 no
 todo
 ou
 em
 parte,
 inclusive
 mediante
 securitização
 de
 créditos
 imobiliários,
 em
 conformidade
 com
 o
 disposto
 na
 Lei
 9.514
 de
 1997,
 com
 as
 alterações
 da
 Lei
 10.931/04,
 independente
 de
 sua
 anuência
 ou
 notificação,
 hipótese
 em
 que
 a
 propriedade
 fiduciária
 da
 unidade
 imobiliária
 será
 transmitida

ao
novo
credor,
ficando
este
sub-
rogado
em
todos
os
direitos,
ações
e
obrigações.

10.2

O
crédito
ora
constituído
poderá
servir
de
lastro
para
a
emissão
de
Certificado
de
Recebíveis
Imobiliários
("CRI")
de
Cédulas
de
Crédito
Imobiliário
("CCI")
ou
outros
título,
cuja
emissão
e
negociação
independerá,
nos
termos
da
legislação
aplicável
e
vigente
nesta
data,
de
aviso
ou
concordância
do
(s)

**COMPRADOR
(A,ES).**

10.3

O
(a,s)
**COMPRADOR
(A,ES)**
autoriza
(m)
desde
já a

VENDEDORA

a
proceder
às
operações
acima
mencionadas
independentemente
de
notificação
ou
de
qualquer
outro
ato
similar,
não
podendo
se
recusar
a
adimplir
com
suas

obrigações
sob
a
alegação
de
que
contratou
as
obrigações
apenas
com
a
VENDEDORA.

10.4

Na
hipótese
prevista
nesta
cláusula,
a

VENDEDORA

sem
se
eximir
de
nenhuma
das
obrigações
assumidas
no
presente
instrumento,
informará

ao
(à,s)

COMPRADOR

(A,

ES),

se
for

o

caso,

a

quem

deverão

ser

pagas

as

parcelas

do

preço.

10.5

O

(a,s)

COMPRADOR

(A,

ES),

sob

pena

de

inadimplemento

contratual,

se

obriga

(m),

desde

já,

a

assinar,

quaisquer

aditivos

ao

presente

contrato

que

eventualmente

venham

a

ser

exigidos

pelo

agente

financeiro

para

assegurar

o

respeito

às

garantias

aqui

mencionadas.

10.6

É

facultado

à

VENDEDORA

durante
o
prazo
de
vigência
deste
contrato,
optar
por
outorgar,
antecipadamente,
a
respectiva
escritura
definitiva,
ou
o
contrato
particular
de
venda
e
compra,
com
força
de
escritura
pública,
da
unidade
imobiliária
ao
(ã,s)

COMPRADOR

**(A,
ES),**

o
(s)
qual
(is)
se
obriga
(m)
a
receber
o
instrumento
que
for
eleito,
sendo
que
no
mesmo
ato,
então
na
qualidade
de
proprietário
(s)
fiduciante
(s)
[(devedor(es)),
em
garantia
do
pagamento
integral
do
preço
pactuado
neste
instrumento,
também
se
obriga
(m)
a
transferir
(em)
à

VENDEDORA,

essa
então
na
qualidade
de
fiduciária
[(credora)],
ou
à
entidade
autorizada
a
operar
no

SFI,
a
propriedade
resolúvel
da
unidade
imobiliária
objeto
do
presente,
nos
termos
da
Lei
9.514/97,
com
as
alterações
da
Lei
10.931/04,
que
dispõe
sobre
o
Sistema
de
Financiamento
Imobiliário
e
institui
a
alienação
fiduciária
em
garantia
de
bem
imóvel.

10.7
Sobrevindo
a
garantia
fiduciária
a
que
se
refere
o
item
7.6,
a
mesma
abrangerá
a
unidade
imobiliária,
todas
as
acessões,
melhoramento,
construções
e
instalações
que
lhe
forem
acrescidos
e
vigorará
pelo
prazo
necessário
ao
pagamento
do
saldo
devedor,
reajustado,
e
seus
respectivos
encargos,
inclusive
reajuste
monetário,
devendo
permanecer
íntegra
até
que
o
(a,s)
COMPRADOR
(A,ES)
cumpra
(m)

plenamente
todas
as
demais
obrigações
contratuais
e
legais
vinculadas
ao
presente
negócio,
valendo
como
prova
de
extinção
da
garantia
ora
estipulada
somente
o
termo
de
quitação
fornecido
pela
VENDEDORA
ou
de
quem
vier
a
suceder-
la
como
credora,
ao
(s)
COMPRADOR
(AES)
no
prazo
de
30
(trinta)
dias,
resolvendo-
se
a
propriedade
fiduciária
da
unidade
imobiliária,
nos
termos
da
Lei
9.514/97.
10.8
O
(a,s)
COMPRADOR
(AES)
manifesta
(m)
plena
ciência
de
que
em
caso
da
venda
e
compra
com
alienação
fiduciária
em
garantia,
deverá
(ão)
suportar
todas
as
obrigações
dela
emanadas,
em
especial
as
da
escritura

pública
com
alienação
fiduciária,
do
registro
da
escritura
ou
do
contrato,
do
registro
da
alienação
fiduciária
e
do
recolhimento
do
ITBI
(Imposto
de
Transmissão
de
Propriedade
Imóvel).

10.9

Exercendo,
ainda,
a
VENDEDORA

a
opção
da
assinatura
antecipada
da
venda
e
compra
com
alienação
fiduciária
em
garantia,
e
caso
haja
qualquer
conflito
entre
as
disposições
deste
ajuste
e
as
regras
que
regem
a
espécie,
ou
seja,
a
Lei
9.514/97
com
as
alterações
da
lei
10.931/04
fica
expressamente
convencionado
a
prevalência
das
normas
veiculadas
no
precitado
diploma
legal.

10.10

Sobrevindo
a
venda
e
compra
com
alienação
fiduciária,
caput

desta
cláusula,
e,
havendo
inadimplemento
absoluto
decorrente
de
mora
não
purgada,
e,
por
força
da
Lei
9.514/97,
à
crité
VENDEDORA,
deverá
proceder-
se
ao
Público
Leilão,
que
far-
se-
á
sempre
na
modalidade
extrajudicial,
devendo
obedecer
os
ditames
da
mencionada
lei,
às
custas
do
(a,s)
COMPRADOR
(AES).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS TRIBUTOS E DE OUTROS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE A(S) UNIDADE(S) IMOBILIÁRIA(S).

11.1
Todos
os
tributos,
contribuições
e
despesas
incidentes
sobre
a
unidade
imobiliária
objeto
deste
contrato,
cujos
vencimentos
ocorreram
até
a
presente
data
são
de
responsabilidade
da
VENDEDORA.
Entretanto,
os
que
incidirem,
ou
vierem
a
incidir
a
partir
desta
data,
serão
da
responsabilidade
do
(a,s)
COMPRADOR
(A

ES),
ainda
que
lançados
em
nome
da
VENDEDORA
ou
de
terceiros.
O
(a,s)
COMPRADOR
(AES)
deverá
(ão)
ressarcir
à
VENDEDORA
as
parcelas
do
IPTU
incidentes
sobre
a
unidade
imobiliária
objeto
do
presente,
cujo
pagamento
a
VENDEDORA
eventualmente,
haja
antecipado.
11.2
Assim,
o
(a,s)
COMPRADOR
(AES)
se
obriga
(m)
a
cumprir
a
partir
desta
data,
todas
as
determinações
e
exigências
estabelecidas
ou
que
venham
a
ser
estabelecida
pelas
autoridades
públicas
municipais,
estaduais,
federais
e
pelas
concessionárias
de
serviços
públicos,
bem
como
ao
pagamento
a
partir
desta
data
e
nas
épocas
próprias
de
todas
as
parcelas
vincendas
do

IPTU,
taxas,
contribuições
de
melhorais
ou
quaisquer
outros
tributos
que
incidam
ou
que
venham
a
incidir
sobre
a
unidade
imobiliária,
objeto
do
presente
instrumento,
ainda
que
tais
lançamentos
sejam
feitos
em
nome
da
VENDEDORA,
ou
para
esta
encaminhados,
o
mesmo
valendo
em
relação
a
terceiros,
ficando,
contudo,
ajustado
entre
as
partes
que
perante
o
Cartório
de
Registro
de
Imóveis
competente,
os
contratantes
se
responsabilizam
solidariamente
por
eventuais
débitos
existentes.

11.3

No
caso
específico
do
Imposto
Predial
e
Territorial
Urbano
(IPTU)
e,
em
havendo,
cobrança
de
taxas
agregadas,
será
observado
o
critério
da
proporcionalidade
do
valor
lançado
pelo

Poder
Público,
sendo
de
responsabilidade
da

VENDEDORA

o
valor
referente
ao
período
compreendido
entre

1º
de
janeiro
do
ano
fluyente
até

a
data
da
celebração
deste
compromisso
de

venda
e

compra,
sendo
que,

a
partir
desta
data,

o
referido
imposto

ficará
de
responsabilidade
do

(a,s)

COMPRADOR

(A,ES).

11.4

O

(a,s)

COMPRADOR

(A,ES)

se

obriga

expressamente

a

adimplir

com

o

IPTU

referente

a

unidade

imobiliária

a

partir

da

assinatura

deste

contrato,

independentemente

de

ter

recebido

a

unidade

imobiliária

ou

não.

11.5

O

(a,s)

COMPRADOR

(A,ES)

deverá

(ão)

providenciar

a

inscrição

da

unidade

imobiliária

objeto

deste

contrato

no

cadastro
imobiliário
da
Prefeitura
Municipal
no
prazo
de
90
dias,
contados
a
partir
desta
data,
afim
de
que,
para
exercício
seguinte
ao
da
celebração
do
presente
instrumento,
os
respectivos
avisos
ou
carnês
de
pagamento
já
sejam
lançados
e
expedidos
em
nome
do
(s)
**COMPRADOR
(ES)**
e
em
seu
endereço,
obrigando-
se
a
retirar,
diretamente
junto
à
Prefeitura
Municipal
ou
órgão
público
competente,
os
aviso
de
carnês
de
pagamento
e a
pagá-
los,
eximindo
a
VENDEDORA
do
pagamento
dos
aludidos
tributos
ou
contribuições.
11.6
Se
o
(a,s)
**COMPRADOR
(A,ES)**
não
providenciar
(em)
a
inscrição
mencionado
neste
item,
a

VENDEDORA

terá
a
faculdade
de
fazê-
lo
mediante
reembolso
de
custas
e
cobrança
de
taxas
de
serviço.

11.7

O
não
pagamento
pelo
(a,s)

**COMPRADOR
(A,ES)**

em
seus
vencimentos,
de
qualquer
prestações,
de
imposto,
taxas
ou
contribuições
de
melhoria
e
demais
tributos
consoante
o
acima
ajustado,
facultará
o
direito
de
a

VENDEDORA

requerer
judicialmente
a
rescisão
do
contrato
por
inadimplência
do
(a,s)

COMPRADOR**(A,****ES),**

após
sua
previa
constituição
em
mora,
às
custas
deste
inadimplente.

11.8

Se
constatado
pela

VENDEDORA

a
existência
de
prestações
de
aludidos
tributos
ou
contribuições
não
pagas
pelo
(a,s)

COMPRADOR**(A,ES)**

e já
caracterizadas

como
dívida
ativa
junto
a
Prefeitura
Municipal
ou
órgão
público
competente,
assisterá
à

VENDEDORA

a
faculdade
de
efetuar
o
pagamento
dos
mencionados
tributos
ou
contribuições,
bem
como
cobrar
do
(a,s)

**COMPRADOR
(A,ES)**

de
imediato
ou
juntamente
com
a
primeira
prestação
mensal
que
se
vencer
a
unidade
imobiliária,
o
montante
total
dessa
dívida
que
será
líquida
e
certa,
corrigido
monetariamente
de
acordo
com
o
item
5.1
da
cláusula
quinta
deste
contrato,
sob
pena
de
o
não
pagamento/ressarcimento
também
ser
configurado
motivo
para
rescisão
contratual,
devendo
o

**COMPRADOR
(A,ES)**

arcar
com
todas
as
consequências
do
seu
inadimplemento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GESTÃO DO CONDOMÍNIO INSTITUÍDO PELA CONVENÇÃO.**12.1**

O

COMPRADOR

se

obriga

por

si e

seus

dependentes,

empregados

e

visitantes

a

cumprir

e

fazer

cumprir

fielmente

as

disposições

da

Convenção

de

Condomínio

do

empreendimento,

uma

vez

que

concorda

expressamente

com

todas

as

disposições

constantes

da

minuta

deste

Instrumento.

12.2

Por

ocasião

da

Assembleia

de

Instalação,

a

VENDEDORA

indicará

a

administradora

do

condomínio

para

os

primeiros

90

dias,

mediante

a

remuneração

a

ser

fixada

ou

ratificada

em

Assembleia

e

rateada

entre

os

condôminos,

visando

propiciar

a

consolidação

dos

serviços

condominiais

enquanto

vencida

a

fase

transitória

subsequente

à

conclusão

da

construção.

Vendido

esse
prazo
o
condomínio
decidirá
sobre
a
permanência
da
administradora
contratada.

12.3

Fica
expressamente
avençado
que
após
a
instalação
do
condomínio:
(a)
entende-
se,
para
qualquer
efeito,
como
taxa
condominial

a
proporcionalidade
relativa
a
cada
unidade
imobiliária
em
consequência
de
despesas
realizadas

ou
a
realizar
pelo
condomínio;
(b)
enquanto
não
se
realizar
nova
assembleia
do
condomínio
nomeando
novo
administrador,
o

VENDEDOR

fará
a
administração
do
imóvel
por
si
ou
por
intermédio
de
empresa
especializada
contratada
pelo

VENDEDOR

com
essa
finalidade;
(c)
pela
administração
condominial,
o

VENDEDOR

ou
a
empresa
especializada
contratada
fará
jus
a
uma
taxa

equivalente
à
média
praticada
pelas
empresas
administradoras
de
condomínios
da
região,
que
será
paga
pelos
condôminos
mensalmente
contra
a
apresentação
dos
correspondentes
rateios,
sob
pena
de
multa
de
2%,
acrescida
de
juros
de
1%
ao
mês
ou
fração
de
mês
e
reajuste
monetário.

12.4

A
partir
da
data
da
entrega
do(s)
lote(s)
objeto
deste
Instrumento,
ainda
que
precariamente,
obriga-
se
o

COMPRADOR

a
atender
às
taxas
condominiais,
esteja
ou
não
ocupando
a
sua
unidade.

12.5

Cumprirá
ao
CONDOMÍNIO
gerir,
administrar
e
prover
a
manutenção
das
áreas
e
dos
equipamentos
de
uso
comum
do
condomínio,
apreciar
e

aprovar
todos
os
projetos
das
edificações
residenciais,
aprovando
aqueles
que
estiveram
de
acordo
com
as
restrições
urbanísticas
previstas
na
cláusula
décima
terceira
e

Anexo

I e
rejeitando
os
que
com
elas
forem
incompatíveis,
assim
como
fiscalizar
o
atendimento
da
observância
dessas
restrições,
podendo,
mais,
exercer
todas
as
demais
atividades
compatíveis
com
sua
natureza,
desde
que
expressa
e
formalmente
consignadas
nos
seus
atos
constitutivos,
adotando,
para
tanto,
as
medidas
administrativas
e
judiciais
compatíveis
com
essa
atividade
fiscalizatória.

12.6

Cumprirá,
ainda,
ao

CONDOMÍNIO,

prover
a
conservação
dos
equipamentos
públicos,
bem
como
todas
as
demais
benfeitorias,
edificações
e
aparelhamentos
que
se

fizerem
necessários
e
essenciais
à
manutenção
desses
equipamentos
ou
outros
que
vierem
a
ser
construídos
pela
empreendedora
e
futuramente
pela
CONDOMÍNIO,
quando
autorizados
pelo
órgão
público
competente.

12.7

O
direito
do
voto
dos
condôminos
será
proporcional
ao
número
de
unidades
imobiliárias
que
cada
um
titularizar,
assegurando
ao
respectivo
titular
de
cada
unidade
imobiliária
o
direito
de
um
01
(um)
voto
nas
Assembleias.

12.8

A
Convenção
do
CONDOMÍNIO
observara
todas
as
normas
previstas
neste
contrato.

12.9

Em
caso
de
conflito
entre
as
normas
estatutárias
e
as
do
presente
contrato,
haverá
inequívoca
prevalência
destas
últimas.

12.10

A
minuta

da
Convenção
do
CONDOMÍNIO
será
elaborada
pela
VENDEDORA
como
proposta
de
convenção
definitiva.

12.11
As
atribuições
conferidas
ao
CONDOMÍNIO
serão
prestadas
pela
VENDEDORA
até
que
sobrevenha
a
constituição
da
primeira.

12.12
Cada
unidade
imobiliária
contribuirá,
a
título
de
Taxa
Condominial,
com
o
equivalente
ao
valor
necessário
ao
perfeito
funcionamento
e
manutenção
do
condomínio,
conforme
a
faixa
da
unidade
imobiliária
adquirido
pelo
(a,s)

COMPRADOR
(A,ES),
devendo
arcar
com
o
valor
da
taxa
estipulada
multiplicado
pela
fração
aqui
ajustada,
nos
termos
da
tabela
abaixo:

QUILÔMETROS	
De	0
Até	240
De	241
Até	350

terão
como
parâmetro
os
termos
da
tabela
acima.

12.16

As
unidades
imobiliárias
agrupadas
pagarão
a
referida
taxa
proporcionalmente
ao
número
de
unidades
imobiliárias
originais.

12.17

O
pagamento
da
Taxa
Condominial
será
efetuado
adiantadamente
até
o
dia
05
(cinco)
de
cada
mês
a
que
se
refere,
no
local
indicado
pelo

CONDOMÍNIO.**12.18**

O
atraso
nos
pagamentos
das
taxas
acarretará
ao
titular
da
unidade
imobiliária
a
multa
de
2%
(dois
por
cento),
calculada
sobre
o
valor
do
débito
em
atraso,
mais
encargos
financeiros
fixados
com
base
na
variação
nominal
do
IPCA-
IBGE,
ou
outro
indexador
financeiro
que
o

substitua,
além
de
juros
moratórios
convencionados
em
1%
(um
por
cento)
ao
dia
até
o
limite
de
10%
(dez
por
cento)
em
eventuais
honorários
advocáticos.

12.19

Em
caso
do
responsável
pela
posse
e
uso
da
unidade
imobiliária
não
ser
aquele
que
figura
como
proprietário,
deverá
o
proprietário
da
unidade
imobiliária
informar
ao

CONDOMÍNIO

se
deseja
continuar
sendo
o
responsável
pelas
despesas
ou
se
deverá
proceder
com
a
mudança
da
titularidade
das
taxas
e
demais
despesas,
sob
pena
de
continuar
obrigado
a
pagar
o
que
lhe
for
apresentado.

12.20

A
contratação
dos
serviços
de
vigilância
e
de

portaria
é
uma
ação
conjunta
de
todos
os
titulares
de
unidades
imobiliárias,
exercida
em
nome
destes
pela
VENDEDORA
ou
pelo
CONDOMÍNIO,
para
oferecer
maior
segurança
aos
interessados,
sem
que
isso
acarrete
qualquer
responsabilidade
solidária
por
eventuais
atos
delituosos,
ilícitos
civis
ou
penais,
casos
fortuitos
ou
de
força
maior.
12.21
Para
pleno
exercício
do
direito
de
credora,
é
lícito
à
VENDEDORA
ou
ao
CONDOMÍNIO,
recorrer
a
qualquer
meio
de
cobrança
de
praxe,
inclusive
sacando,
contra
o(s)
COMPRADOR
(ES)
e/ou
seus
sucessores
ou
terceiros
autorizados
a
usar
e
gozar
da
unidade
imobiliária,
o
título
de
crédito
que
a

operação
 autorizar,
 passível
 de
 protesto
 e
 consequente
 execução
 na
 ausência
 de
 pagamento
 regular.
 12.22
 A
 Convenção
 do
 Condomínio
 fixará
 normas
 de
 funcionamento
 e
 utilização,
 em
 especial:
 Portaria;
 Segurança
 e
 manutenção
 das
 áreas
 dos
 prédios
 de
 uso
 comum,
 áreas
 de
 lazer,
 centro
 de
 recreação
 e
 respectivos
 equipamentos;
 Sistema
 viário
 interno.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS RESTRIÇÕES IMPOSTAS AS UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO CONDOMÍNIO GOLDEN PARK IMPERATRIZ INCLUSIVE A UNIDADE IMOBILIÁRIA OBJETO DESTES INSTRUMENTOS.

13.1

O
 empreendimento
 foi
 aprovado
 pelo
 Município
 de
 Imperatriz,
 através
 do
 processo
 administrativo
 n.
 24.001.004441/2015,
 pelo
 alvará
 de
 condomínio
 n.
 360/2015,
 pela
 Lei
 Federal
 nº
 4.591,
 Lei
 10.931
 de
 2002
 e
 Lei
 13.465/2017,
 em
 regime
 de
 CONDOMÍNIO
 FECHADO,
 conforme
 legislação

mencionada.

13.2

O

regime

instituído

nesta

cláusula

aplica-

se

a

unidade

imobiliária

objeto

do

presente

ajuste

e

as

demais

unidades

imobiliárias,

no

total

de

342

unidades,

localizados

dentro

dos

limites

do

muro

de

fecho

do

condomínio.

13.3

O(s)

COMPRADOR

(ES),

os

seus

sucessores

e

todo

e

qualquer

possuidor,

seja

a

que

título

for,

ficam

sujeitos

às

restrições

e

obrigações

fixadas

no

Anexo

I,

as

quais

deverão

constar

na

escritura

pública

de

compra

e

venda

que

será

outorgada

ao(s)

COMPRADOR

(ES),

assim

como

das

escrituras

referentes

às

transações

futuras.

As

partes,

desde

já

autorizam

ao

Oficial

de

Registro
de
Imóveis
a
proceder
a
inscrição
das
regras
previstas
neste
instrumento
e
seus
anexos
no
assento
competente.

13.4

As
restrições
e
obrigações
em
tratamento,

Anexo

I,
consideradas
convencionais,
suplementam
as
normas
federais,
estaduais
e
municipais
aplicáveis
à
espécie
e
sua
observância
pelas
partes
é
indeclinável.

13.5

Havendo
alterações
na
legislação
aplicável
prevalecerá
sempre
a
norma
mais
restritiva.

13.6

O
objetivo
destas
normas
é a
proteção
do
investimento
dos
adquirentes
e
proprietários
contra
o
uso
indevido
e
desarmonioso
da
unidade
imobiliária
transacionada,
em
face
das
posturas
urbanísticas
e
legais
a
que
se
submete
o
condomínio.

13.7

Se

por
qualquer
motivo
suceder
o
retardo
da
constituição
do
CONDOMÍNIO,
ficará
à
VENDEDORA
ou
quem
está
indicar
investida
nos
poderes
tratados
nesta
cláusula,
automaticamente
sobrestados
com
o
advento
da
sua
efetiva
titular.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS ALTERAÇÕES

14.1

O
projeto
do
condomínio
**GOLDEN
PARK
IMPERATRIZ,**
não
poderá
ser
alterado,
mormente
quando
implicar,
ainda
que
minimamente,
a
descaracterização
ou
comprometimento
do
estilo
arquitetônico
ou
paisagístico
adotado
em
cada
caso
particular,
a
menos
que
a
pretensa
alteração:

14.1.1

Conte
com
a
prévia
anuência
da
VENDEDORA
no
caso
desta
ainda
ser
proprietária
de
unidade
imobiliária
no
empreendimento,
e;

14.1.2

Decorra
de
iniciativa
do
CONDOMÍNIO
que,
para
esse
fim,
tenha
a
concordância
da
maioria
absoluta
de
seus
associados
(mais
da
metade
do
universo
de
associados),
manifestada
em
Assembleia
Geral
Extraordinária,
convocada
para
esse
específico
fim,
caso
a

VENDEDORA

não
possua
mais
unidade
imobiliária
no
empreendimento.

14.2

Sobrevindo,
contudo,
exigência
de
ordem
técnica,
e
desde
que
não
comprometa
o
padrão
do
Condomínio,
os
projetos
poderão
ser
alterados
por
iniciativa
da

VENDEDORA**14.3**

As
alterações
poderão
relacionar-
se
com
as
restrições,
dimensões
e
relocação
das
unidades
imobiliárias,
vias
de
circulação,
respectivas
medidas
perimétricas
de
superfície
e
outras

correlatas.

14.4

O

(a.s)

COMPRADOR

(AES),

neste

ato,

concorda(m)

com

alterações

que

venham

a

ser

realizadas

em

virtude

de

exigência

de

ordem

técnica.

Nova

anuência

expressa

somente

será

exigida

no

caso

da

alteração

relacionar-

se

diretamente

com

a(s)

unidade(s)

imobiliária(s)

sua(s)

titularidade(s),

observando

os

termo

da

Lei

nº

4.591

e

suas

posteriores

alterações.

14.5

Promovida

a

alteração,

a

VENDEDORA

ou

o

CONDOMÍNIO

providenciará

a

sua

averbação

no

respectivo

registro

de

imóveis.

14.6

Com

a

promulgação

da

lei

13.465/2017,

que

equipara

o

Loteamento

Fechado

Urbano

à

Lei

de

Incorporação

Imobiliária

e

Condomínio

da

Lei

4591/64,

e

desdobramento

previsto
no
art.
1358-
a
do
C.C/
2002,
o
empreendimento
deixa
de
responder
à
Lei
do
Parcelamento
do
Solo
Urbano
(lei
6766/79)
e
se
submete
à
Lei
4591/64
já
descrito.
Assim,
em
obediência
ao
art.33
da
Lei
4591/64,
encontra-
se
em
processo
de
atualização/adequação
no
Cartório
de
Notas
e
Registro
de
Imóveis
do
7º
Ofício
Extrajudicial
da
Comarca
de
Imperatriz
toda
documentação
referente
ao
empreendimento
em
tela.
Tal
cumprimento
legal,
é
mera
formalidade,
uma
vez
que
não
altera
ou
modifica
as
informações
já
especificadas
de
áreas
comuns,
exclusivas,
memorial
descritivo,
projetos
e,
plantas
deste
contrato
de
compra

e
venda.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO MEMORIAL DESCRITIVO E DA EXECUÇÃO DAS OBRAS.

15.1

O

(a,s)

**COMPRADOR
(AES)**

declara(m)

estar

de

acordo

com

todos

os

serviços

especificados

no

Memorial

Descritivo

(Anexo

II),

nada

podendo

reclamar

além

do

que

nele

estiver

determinado.

As

obras

de

infraestrutura,

drenagem

de

águas

pluviais,

pavimentação,

guias

e

sarjetas,

muros

ou

cercas

de

proteção,

ajardinamento

e

outras

benfeitorias

do

condomínio,

estão

sendo

executadas

as

expensas

da

VENDEDORA

nos

termos

e

de

acordo

com

o

conteúdo

do

incluso

Memorial,

rubricado

pelas

partes

e

que

passa

a

integrar

o

presente

instrumento,

como

se

aqui

estivesse

em

inteiro

teor,

Anexo

II.
O
recebimento
das
referidas
obras
se
dará
exclusivamente
em
face
dos
órgãos
públicos
municipais.
O
prazo
das
ligações
individuais
dos
serviços
públicos
aos
respectivas
unidades
imobiliárias,
obedecerá
às
normas
das
concessionárias,
correndo
todas
as
despesas
dessas
ligações
por
conta
exclusiva
do
(a.s)
COMPRADOR
(A,ES).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO MATERIAL PUBLICITÁRIO.

16.1
O
(a.s)
COMPRADOR(A,ES),
desde
logo
declara(m)
saber
que
as
imagens,
as
plantas,
os
desenhos
constantes
do
material
publicitário
e a
maquete
do
condomínio,
relativos
ao
empreendimento
são
apenas
ilustrativos,
servindo
tão-
somente
como
mecanismo
de
informação
e
como
modelo
seguido
nas
execuções
das
obras.
16.2

As
PARTES
 reconhecem
 para
 todos
 os
 fins
 de
 direito,
 que
 a
 marca
**GOLDEN
 PARK
 IMPERATRIZ**
 constitui
 propriedade
 exclusiva
 de
**GOLDEN
 PARK
 IMPERATRIZ**
 Administração
 e
 Participações
 S.A.,
 que
 instrumento
 próprio
 autorizou
 o
 uso
 deste
 nome
 para
 o
 condomínio
**GOLDEN
 PARK
 IMPERATRIZ**,
 e
 para
 futuro
**CONDOMÍNIO
 DE
 ADQUIRENTES
 DE
 UNIDADE
 IMOBILIÁRIAS**,
 exclusivamente
 para
 ser
 utilizado
 como
 nome,
 vedada
 a
 sua
 utilização
 para
 quaisquer
 outros
 fins.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1

As
 partes
 declaram
 que
 são
 verdadeiras
 as
 informações
 prestadas
 para
 elaboração
 deste
 instrumento,
 bem
 como
 declaram
 que
 não
 possuem
 qualquer
 impedimento,
 de
 qualquer
 ordem,
 que
 de

algum
modo
possa
afetar
a
validade
das
obrigações
e
deveres
decorrentes
do
presente
contrato.

17.2

O
presente
compromisso
de
venda
e
compra
é
celebrado
em
caráter
irrevogável
e
irretratável,
obrigando
as
partes
por
si,
seus
herdeiros
e
sucessores
a
qualquer
título,
não
podendo
as
partes
dele
se
arrepender.

17.3

A
tolerância
por
qualquer
dos
contratantes
quanto
alguma
demora,
atraso
ou
omissão
da
outra
parte
no
cumprimento
das
obrigações
ajustadas
neste
instrumento,
ou
a
não
aplicação,
na
ocasião
oportuna,
das
cominações
aqui
constantes,
não
acarretará
o
cancelamento
das
penalidades,
nem
dos
poderes
ora
conferidos,
podendo
ser
aplicadas

aquelas
e
exercidos
estes,
a
qualquer
tempo,
caso
permaneçam
as
causas,
prevalecendo
ainda
que
a
tolerância
ou
a
não
aplicação
das
cominações
ocorra
repetidas
vezes,
consecutiva
ou
alternadamente.

17.4

A
ocorrência
de
uma
ou
mais
hipóteses
supra
referidas
não
implicará
em
precedente,
novação
ou
modificação
de
quaisquer
disposições
deste
contrato,
as
quais
permanecerão
íntegras
e
em
pleno
vigor,
como
se
nenhum
fator
houvesse
incurrido.

17.5

As
obrigações
constituídas
por
este
instrumento
são
extensivas
e
obrigatórias
aos
herdeiros,
sucessores
e
cessionários
ou
promitentes
cessionários
dos
contratantes,
ficando,
desde
já,
autorizados
todos
os
registros,
averbações
e
cancelamentos
que

forem
necessários
perante
o
Ofício
de
Registro
de
Imóveis
competente.

17.6

O

(a.s)

COMPRADOR

(AES)

declara

(m)

expressamente,

sob

as

penas

da

lei

que

tomou

(aram)

ciência

dos

termos

do

Regulamento

de

Construção

e

Utilização

da

unidade

imobiliária

(Anexo

I),

do

Memorial

Descritivo

(Anexo

II),

e

demais

anexos

deste

instrumento

de

contrato.

17.7

O

(a,s)

COMPRADOR

(AES)

se

obriga

(m),

ainda,

a

comunicar

à

VENDEDORA:

A)

Qualquer

mudança

de

seu

(s)

estado(s)

civil

(s),

se

pessoa

(s)

física

(s);

B)

Qualquer

mudança

de

endereço;

C)

Qualquer

mudança

de

tipo

societário,

ou

fusão,

cisão

e

incorporação,

se
pessoa
jurídica;
D)
Qualquer
turbação
ou
esbulho
de
sua
posse
sobre
a
unidade
imobiliária.

17.8

O
(a.s)
**COMPRADOR
(AES)**
responde
(m)
por
todas
as
despesas
decorrentes
do
presente
compromisso
de
venda
e
compra,
inclusive
aquelas
relativas
a
emolumentos
para
obtenção
das
certidões
dos
distribuidores
forenses,
da
municipalidade
e
de
propriedade,
as
necessárias
à
sua
efetivação
e
as
demais
que
se
lhe
seguirem.

17.9

O
(a.s)
**COMPRADOR
(AES)**
desde
já
autoriza
a
VENDEDORA
a
fornecer
uma
cópia
do
presente
compromisso
de
compra
e
venda,
ao
CONDOMÍNIO,
caso
esta
o
requiera
por
escrito,
com
a
finalidade
única

e
exclusiva
de
utilizá-
lo
pra
cumprimento
de
seu
desiderato.

17.10

O

(a.s)

COMPRADOR

(AES)

declara

(m)

expressamente,

que

tem

perfeito

conhecimento

do

perfil

topográfico

da

unidade

imobiliária

objeto

deste

instrumento,

através

dos

documentos

e

plantas

de

aprovação

do

condomínio

que

lhe

foram

colocados

a

disposição

pela

VENDEDORA

tendo

percorrido

pessoalmente

a

unidade

imobiliária

e

suas

divisas,

achando-

as

conforme

a

localização

constante

no

projeto

aprovado

e

registrado,

não

tendo

nada

a

reclamar

sobre

a

situação

ou

sobre

o

seu

estado

de

conservação.

17.11

Todas

as

partes

contratantes

declararam-

se

plenamente

capazes

para

o

presente

ato,

bem
como
declaram
terem
lido
minunciosamente
este
instrumento,
achando-
o
conforme
com
os
ajustes
previamente
entabulados,
concordando
com
o
mesmo
e
aceitando-
o
em
seus
expressos
termos,
relações
e
dizeres,
a
fim
de
que
produza
seus
desejados
efeitos
jurídicos.

17.12

Fica
assegurado
às

PARTES

o
equilíbrio
econômico-
financeiro
deste
contrato
que
reconhecem
que
só
se
dará
se
observados
e
cumpridos,
a
quem
os
tocar,
todos
os
princípios
e
preceitos
nele
contidos,
de
modo
que
qualquer
violação
a
ditos
princípios
e
preceitos
poderá
ter
o
efeito
de
aviltar
o
equilíbrio
em
apreço,
sujeitando
ao
faltoso,
a
critério
da

parte
inocente,
a
responder
pela
recomposição
da
equação
inicial,
que,
na
falta
de
solução
amigável,
poderá
comportar
a
medida
judicial
proposta
com
o
fim
de
obter
a
rescisão
deste
ajuste,
cumulada
com
o
pedido
das
perdas
e
danos
cabíveis
na
espécie.

17.13

A

VENDEDORA

declara
solenemente,
para
todos
os
efeitos
de
direito
que:

17.13.1

Não

responde

a

quaisquer

ações

reais,

pessoais,

reipersecutórias,

possessórias,

reivindicatórias,

arrestos,

embargos,

depósitos,

sequestros,

protestos,

falências,

recuperação

judicial

ou

extrajudicial

ou

concurso

de

credores,

dívidas

fiscais,

penhoras

ou

execuções,

nada

existindo

que

possa

comprometer

a

unidade

imobiliária

objeto

da

presente

transação,

e a

garantia
em
alienação
fiduciária
que
vier
a
ser
constituída
em
favor
da

VENDEDORA

razão
pela
qual
obriga-
se,
se
o
caso,
a
responder
pelos
riscos
de
evicção.

17.13.2

Até
o
presente
momento,
inexistente
em
seu
nome,
com
referência
a
unidade
imobiliária
transacionado,
qualquer
débito
de
natureza
fiscal,
bem
como
impostos,
taxas
e
tributos,
assumindo
em
caráter
irrevogável
e
irretratável,
a
responsabilidade
exclusiva
por
eventuais
débitos
de
tal
natureza
que
possam
ser
devidos
até
a
presente
data.

17.14

A
VENDEDORA

apresentou
a
necessária
Certidão
Negativa
de
Débitos
(CND)
expedida
pelo
INSS,
bem
como
a
Certidão
Negativa
de

Tributos
da
Receita
Federal
que
foram
devidamente
arquivadas
no
Registro
de
Imóveis
competente.
Neste
ato,
a

VENDEDORA

exibe
e
deixa
a
disposição
do
(a,s)

**COMPRADOR
(A,ES)**

as
certidões
em
apreço,
podendo
renová-
las
quando
solicitado
a
fim
de
assegurar
ao
(ã,s)

**COMPRADOR
(ES),**

no
momento
do
Registro
do
presente
contrato
ou
da
lavratura
da
Escritura
de
Compra
e
Venda.

17.15

O
ato
administrativo
ou
o
Contrato
Administrativo,
conforme
o
caso,
em
razão
da
respectiva
natureza
legal,
poderá
não
caracterizar
direito
adquirido
dos
proprietários
de
unidades
imobiliárias
do
Condomínio.

17.16

O
(a,s)
COMPRADOR
(A,ES)
deverá
(ão)
utilizar

a
unidade
imobiliária
atentando-
se
para
os
termos
permitidos
pela
legislação
ambiental,
obrigando-
se
pelo
seu
fiel
cumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PROTEÇÃO DE DADOS

18.1

O
(a,
os)
COMPRADOR
(A,
ES)
declara-
se
ciente
e
concorda
que
a

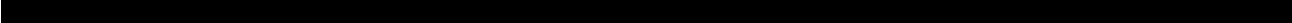
VENDEDORA

em
decorrência
do
presente
Contrato
poderá
ter
acesso,
utilizará,
manterá
e
processará,
eletronicamente
e
manualmente,
informações
e
dados
prestados
pelo
(a,
os)
COMPRADOR
(A,
ES)
("Dados
Protegidos"),
exclusivamente
para
fins
específicos
de
prestação
dos
Serviços
e
utilização
da
Plataforma.

18.2

As
Partes
declaram-
se
cientes
dos
direitos,
obrigações
e
penalidades
aplicáveis
constantes
da
Lei
Geral
de
Proteção
de


Dados
Pessoais
(Lei
13.709/2018)
("LGPD"),
e
obriga-
se
a
adotar
todas
as
medidas
razoáveis
para
garantir,
por
si,
bem
como
seu
pessoal,
colaboradores,
empregados
e
subcontratados
que
utilizem
os
Dados
Protegidos
na
extensão
autorizada
na
referida
LGPD.



CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

19.1

Fica
eleito
o
foro
da
situação
da
unidade
imobiliária
para
dirimir
eventuais
dúvidas
ou
lides
provenientes
deste
instrumento,
renunciando
as
partes
a
qualquer
outro,
por
mais
privilegiado
que
seja,
correndo
por
conta
da
parte
vencida,
em
caso
de
decisão
judicial,
todas
as
custas
que
o
processo
ocasionar,
inclusive
honorários
advocáticos.



E, por estarem assim justas e contratadas, obrigando-se por si e por seus herdeiros e/ou sucessores a sempre cumprirem todas as condições deste contrato, firma as partes o presente instrumento, lavrado em três vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Imperatriz-MA,

COMPRADOR (A):

CÔNJUGE:

VENDEDOR (A):

SPE IMPERATRIZ LTDA

TESTEMUNHAS

NOME:

NOME:

CPF

CPF

Imobiliária Responsável

**CONDOMÍNIO “GOLDEN PARK IMPERATRIZ”
IMPERATRIZ/ MA**

QUADRA XX LOTE XX

TERMO DE ADESÃO CONDOMINIAL GOLDEN PARK IMPERATRIZ

Eu, Portador do RG nº e CPF: , e ,Portador do RG nº e CPF: , ambos residentes e domiciliados em , mediante designado simplesmente **COMPRADOR(ES)**, na qualidade de adquirente(s) e titular(es) dos direitos aquisitivos sobre a unidade imobiliária da **Quadra XX Lote XX**, do condomínio residencial **GOLDEN PARK IMPERATRIZ** situado no Município de Imperatriz, objeto do alvará que aprovou o condomínio, expedido pela Prefeitura Municipal de Imperatriz em 15 de julho de 2015, nos autos do processo administrativo nº 24.001.004441/2015, o qual encontra-se devidamente registrado na matrícula nº 30.088, Ficha 01, Livro 2, do Cartório do 7º Ofício Extrajudicial de Notas e Registro de Imóveis de Imperatriz – MA, conforme **Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Residencial Não Edificado (Unidade imobiliária) com Pacto de Eventual Alienação Fiduciária e Outras Avenças** firmando nesta data, pelo presente, venho (vimos), expressamente, formalizar a minha (nossa) adesão à futura **CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO GOLDEN PARK IMPERATRIZ** a ser criada conforme minuta da Convenção do Condomínio de Moradores do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, a qual tem por objetivo a implantação do sistema de segurança, manutenção do sistema viário interno, manutenção das áreas verdes internas e externas ao condomínio, a execução de obras complementares e outros serviços e obras de interesse dos condôminos, serviços estes que irão beneficiar entre outros, a unidade imobiliária por mim (nós) adquirido(s), obrigando-me(nos), conseqüentemente, a cumprir e respeitar todas as suas disposições e a pagar, nas épocas devidas, as taxas condominiais obrigatórias para a realização dos serviços acima indicados, devidos pela unidade imobiliária de minha (nossa) titularidade.

Tenho ciência de que, em caso de cessão-transferência do presente Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Residencial Não Edificado (Unidade imobiliária) com Pacto de Eventual Alienação Fiduciária e Outras Avenças, venda ou alienação da unidade imobiliária a qualquer título, o(s) Cessionário(s) ou Sucessor(es) deverá(ao) tornar(em)-se automaticamente Condômino(s) do **CONDOMÍNIO**, condição esta que é inerente a situação de titular(es) de **unidade imobiliária da Quadra XX Lote XX do Condomínio**.

Declaro por fim, que a presente adesão é realizada sem qualquer coação, ocorrendo de livre vontade, sendo do meu interesse a participação no **CONDOMÍNIO**, para fins de melhor aproveitamento das áreas comuns do empreendimento.

Para fins e efeitos legais, assino (amos) o presente, perante as testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

Imperatriz-MA,

COMPRADOR (A):

CÔNJUGE:

VENDEDOR (A):
SPE IMPERATRIZ LTDA

TESTEMUNHAS

NOME:
NOME:
CPF
CPF

CONDOMÍNIO “GOLDEN PARK IMPERATRIZ”

IMPERATRIZ/ MA

QUADRA XX LOTE XX

TERMO DE CIÊNCIA E ADESAO AOS ANEXOS DO CONTRATO

Eu, **Portador do RG nº e CPF: , e ,Portador do RG nº e CPF: , ambos residentes e domiciliados em** **Imperatriz-MA,** na qualidade de adquirente(s) e titular(es) dos direitos aquisitivos sobre a unidade imobiliária **Quadra XX Lote XX**, do Condomínio Golden Park Imperatriz, situado no Município de Imperatriz, objeto do alvará que aprovou o condomínio, expedido pela Prefeitura Municipal de Imperatriz em 15 de julho de 2015, nos autos do processo administrativo nº 24.001.004441/2015, o qual encontra-se devidamente registrado na matrícula nº 30.088, Ficha 01, Livro 2, do Cartório do 7º Ofício Extrajudicial de Notas e Registro de Imóveis de Imperatriz – MA **Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Residencial Não Edificado (Unidade imobiliária) com Pacto de Eventual Alienação Fiduciária e Outras Avenças** firmando nesta data, pelo presente, venho (vimos), expressamente, declarar a minha ciência e adesão aos termos dos anexos que compõem o contrato assinado, tais como o Regulamento de Construção e Utilização de Unidade imobiliária (anexo I), Memorial Descritivo (anexo II), e demais anexos, não tendo nada a questionar acerca dos termos dispostos.

Para fins e efeitos legais, assino (amos) o presente, perante as testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

Imperatriz-MA,

COMPRADOR (A):

CÔNJUGE:

VENDEDOR (A):
SPE IMPERATRIZ LTDA

TESTEMUNHAS

NOME:
NOME:
CPF
CPF

TERMO DE CIÊNCIA CORRETAGEM

Eu, Portador do RG nº e CPF:, e ,Portador do RG nº e CPF, adiante designado simplesmente **COMPRADOR(AES)**, na qualidade de adquirente(s) e titular(es) dos direitos aquisitivos sobre a Quadra XX Lote XX do **CONDOMÍNIO GOLDEN PARK IMPERATRIZ**, situado no Município de Imperatriz - MA, venho (vimos), expressamente, declarar a minha ciência quanto ao pagamento de 5% de Corretagem, já incluso no do valor de venda Para fins e efeitos legais, assino(amos) o presente, perante as testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

Imperatriz-MA,

COMPRADOR (A):

CÔNJUGE:

VENDEDOR (A):
SPE IMPERATRIZ LTDA

TESTEMUNHAS

NOME:
NOME:
CPF
CPF