

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, VENDEDORA poderá considerar o contrato como rescindido de pleno direito, perdendo o(s) 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 acréscimos 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(AES)** 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(AES)** direito de devolução.

6.2 O (os) **COMPRADOR (AES)** 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 adjecto 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 pelo(a/s) **COMPRADOR(AES)** condiciona(m)-se ao integral pagamento do Valor total da Venda devidamente acrescido de juros, corrigido e atualizado.

6.6 O **COMPRADOR(AES)**, 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 FACTOS:**

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,s) **COMPRADOR (AES)**.

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,s) **COMPRADOR (AES)**.

7.3 ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, são de responsabilidade do (a,s) **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,s) **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 guias 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 (AES)** declara (m) ter ciência que será constituído um **CONDOMÍNIO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DO GOLDEN PARK IMPERATRIZ** 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 (AES)**.

• **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 (AES)** 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 (AES)** 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,s) **COMPRADOR (AES)** 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,s) **COMPRADOR (AES)**.

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 (AES)** 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.

Declaram 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(s) **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 regimentos 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 matrícula 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 (A,ES)**, 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 regimentos 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)** conhece(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 acréscimo de mora, se acordado pelas partes e mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará 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)** 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 (A,ES)** 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, ademais, 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 residuo 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 (A,ES)** 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 (A,ES)** a 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 (A,ES)** 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(A,ES)**.

4.3 O pagamento do principal, sem reajuste monetário, juros e demais acréscimos, não exonerará o (a,s) **COMPRADOR (A,ES)** a 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 vírgula 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)** 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 (AES)** constituir(em) quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos objeto deste contrato; (c) insolvência ou falência do(a/s) **COMPRADOR(AES)**; (d) descumprimento, pelo(a/s) **COMPRADOR(AES)**, 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 (AES)** 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(AES)**.

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 (AES)** deixará(ão), de ter quaisquer direitos aquisitivos sobre o imóvel.

6.5 Ocorrendo a hipótese resolutiva expressa, a eventual posse ao **COMPRADOR (AES)** tornar-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(AES)**, 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(AES)**, 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 (AES)**;

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 (AES)** em caso de rescisão contratual ocorrerá de forma parcelada na proporção das parcelas pagas pelo(s) **COMPRADOR (AES)**.

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(AES)**, 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 mora 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 (AES)** 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 (AES)** 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 (AES)** 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)** a cliente e autoriza desde já a **VENDEDORA** a protestar os títulos vencidos e não pagos, hipótese que correrá 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 advocatícios 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 desembarçada 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 (AES)**, 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 advocatícios, a depender da situação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA POSSE.

7.1 Se o (a,s) **COMPRADOR (AES)** 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 advocatícios, 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 Condomínio 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 Condomínio ou quando do registro da Convenção de Condomínio no cartório competente.

7.5 A responsabilidade da **VENDEDORA** para com o (a,s) **COMPRADOR (AES)** 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 (AES)** 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 (AES)** 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)** (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 identificada 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 comprada 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 sucedê-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** Sobrevida a cessão alvitada 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 sucedê-la na condição de credor.

CLÁUSULA NONA – DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

- 9.1** Obriga-se a **VENDEDORA** a outorgar ao (à,s) **COMPRADOR (A,ES)** 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 (A,ES)** 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 (A,ES)** 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 independêrã, 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 (à,s) **COMPRADOR (A, ES)**, o (s) qual (is) se obriga (m) a receber o instrumento que for eleito, sendo que o 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** Sobrevida 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 sucedê-la como credora, ao (s) **COMPRADOR (A,ES)** 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 (A,ES)** 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** Sobrevida 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 critério **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 (A,ES)**.

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 (A,ES)** 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 (A,ES)** se obriga (m) a cumprir a partir desta data, todas as determinações e exigências estabelecidas ou que venham a ser estabelecidas 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 vencidas do IPTU, taxas, contribuições de melhorias 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 fluente 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 (AES)** 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 (AES)** 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)** 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 (AES)** 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 (AES)** em seus vencimentos, de quaisquer 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 (AES)** já caracterizadas como dívida ativa junto a Prefeitura Municipal ou órgão público competente, assistirá à **VENDEDORA** a faculdade de efetuar o pagamento dos mencionados tributos ou contribuições, bem como cobrar do (a,s) **COMPRADOR (AES)** imediatamente 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 (a,s) **COMPRADOR (AES)** 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 estiverem 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** observará 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 (AES)**, devendo arcar com o valor da taxa estipulada multiplicado pela fração aqui ajustada, nos termos da tabela abaixo:

CATEGORIA	METRAGEM	VALOR/FRAÇÃO
A	De 0 m² Até 240 m²	1tx
B	De 241 m² Até 350 m²	1,2tx
C	Acima de 351 m²	1,5tx

12.13 As Taxas Condominiais serão devidas a partir da entrega do lote ao condômino, ainda que este não venha a utilizá-lo.

12.14 A **VENDEDORA** pagará à título de taxas condominiais e de manutenção dos lotes não comercializados, o valor correspondente à 50% (cinquenta por cento) do valor integral das taxas condominiais até a data de sua comercialização, a partir daí, ficando sob a obrigação dos respectivos compradores.

12.15 O valor estimado para as despesas e a fixação da Taxa Condominial obedecerá ao plano orçamentário estabelecido na Convenção do Condomínio, que 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 advocatícios.

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 ineludível.

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 termos 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 às 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 (AES)**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO MATERIAL PUBLICITÁRIO.

16.1 O (a,s) **COMPRADOR(AES)**, 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** 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 irrevogável, obrigando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, não podendo as partes dele se arrependem.

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 incorrido.

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 tornou (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 turbacão 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 requeira por escrito, com a finalidade única e exclusiva de utilizá-lo para 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 declaram-se plenamente capazes para o presente ato, bem como declaram terem lido minuciosamente 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 transacionada, qualquer débito de natureza fiscal, bem como impostos, taxas e tributos, assumindo em caráter irrevogável e irrevogável, 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** exhibe e deixa a disposição do (a,s) **COMPRADOR (AES)** as certidões em apreço, podendo renová-las quando solicitado a fim de assegurar ao (a,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 (AES)** 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 **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 advocatícios.

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):

CONJUGE:

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 ~~Imperatriz~~ 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** firmado nesta data, pelo presente, venho (vimos), expressamente, formalizar a minha (nossa) adesão à futura **CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO GOLDEN PARK IMPERATRIZ** 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), consequentemente, 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):

CONJUGE:

VENDEDOR (A):
SPE IMPERATRIZ LTDA

TESTEMUNHAS

NOME:
NOME:
CPF
CPF

CONDOMÍNIO “GOLDEN PARK IMPERATRIZ”

IMPERATRIZ/ MA

QUADRA XX LOTE XX

TERMO DE CIÊNCIA E ADESÃO AOS ANEXOS DO CONTRATO

Eu, Portador do RG nº e CPF:, e ,Portador do RG nº e CPF:, ambos residentes e domiciliados enadiante designado simplesmente **COMPRADOR(ES)**, 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 – M/**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):

CONJUGE:

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