

## CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### CONTRATO Nº19

RESIDENCIAL ATLANTIS  
APARTAMENTO Nº501  
VAGA DE GARAGEM Nº25  
HOB-BOX Nº25



### I - PARTES CONTRATANTES

I/A - **PROMITENTE VENDEDORA - CONSTRUTORA LEO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Lélio João Martins, n.201, Kobrasol, São José, SC., inscrita no CNPJ sob o n. 01.220.269/0001-46, neste ato representada por sua procuradora Joicy Schweitzer Schell, brasileira, casada, gerente administrativa, Cédula de Identidade sob o nº 3.332.969-9 SESP/SC, expedida em 11/03/1997, inscrita no CPF sob o nº 932.565.239/00, natural de Florianópolis SC, residente e domiciliada em São José, SC, com poderes outorgados conforme instrumento público de procuração lavrada sob livro nº050, fl. 085 e 085V, por Marcos Augusto Silva, oficial substituto, com cartório na Rua Marinho Arthur Mariano, nº30, Forquilha, São José, SC, datada de 15 de junho de 2012, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDORA**. E do outro lado:

I/B - **PROMITENTE COMPRADOR(A) - CLAUDELICE QUEDA**, brasileira, divorciada, cirurgião dentista, CPF sob o nº105.128.078/84, Cédula de Identidade sob o nº15.795.443-2 SESP/SP, residente e domiciliada na Rua Souza Dutra, nº353, apto 1005, CEP: 88070-605, Estreito, Florianópolis, S/C, simplesmente doravante denominado **PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

### II - ITENS:

II/A - As partes contratantes, após terem tido conhecimento prévio do texto deste instrumento e compreendido o seu sentido e alcance, tem justa e acertada a promessa de compra e venda da unidade imobiliária em construção, descrita e caracterizada neste contrato, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelos itens mutuamente aceitos e outorgados.

### 01 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:

#### 01.01 - Descrição do Terreno e Registro Imobiliário

A **PROMITENTE VENDEDORA** a justo título e senhora e possuidora do terreno de 1.338,89m<sup>2</sup>, situado na rua Souza Dutra, Subdistrito do Estreito, Florianópolis, medindo 24,00m de frente para dita rua, e 10,07m de fundos, com a rua Afonso Pena; no lado direito, em cinco lances, medindo o primeiro 28,80m e o segundo 2,77m, estrema com a empresa Continental Catarinense Ltda., o terceiro 14,00m com José Marcelino da Rocha, o quarto 15,70m e o quinto 28,83m com José Lourenço Matos do Amaral, e no lado esquerdo, em três lances, medindo o primeiro 28,80m com a Empresa Continental Catarinense Ltda., o segundo 1,00m e o terceiro 42,83m com Maria de Lourdes Possas Augusto; encontra-se edificada sobre o terreno uma casa comercial com edícula de alvenaria, com um (1) pavimento e área de 135,90m<sup>2</sup>, sob nº 837 da rua Afonso Pena. Terreno registrado no 3º Registro de Imóveis de Florianópolis, sob matrícula nº43.554, livro 2, ficha 1. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Florianópolis, sob inscrição imobiliária n.º 51.20.083.0170.001-965.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Na presente matrícula além do imóvel abaixo descrito "Residencial Atlantis", encontra-se edificada uma **CASA COMERCIAL COM EDÍCULA - 01 (uma) casa comercial**, com 01 (uma) área comercial, 02 (dois) depósitos, bwc, cozinha, circulação, e 01 (uma) vaga de garagem. **01 (uma) edícula**, com 01 (um) dormitório, bwc e área aberta coberta.



**01.02 - Descrição do Prédio**

Sobre o terreno acima descrito já construído pela proprietária, um edifício para fins residenciais, denominado **RESIDENCIAL ATLANTIS**, assim constituído: Pavimento Subsolo, Pavimento Garagem I (Térreo), Pavimento/Garagem II, 8º Pavimentos "Tipo".

**Especificações dos Pavimentos:**

**SUBSOLO:** Já constituído com 03 (três) vagas de garagem padrão, 04 (quatro) vagas de garagem duplas, 01 (uma) vaga de garagem especial P.N.E. (Portadores de Necessidades Especiais), 11 (onze) boxes, rampa de acesso às garagens, circulação, cisterna, área descoberta, escada de acesso aos pavimentos, hall de elevadores e 02 (dois) elevadores;

**PAVIMENTO GARAGEM I (TÉRREO):** Já constituído com 06 (seis) vagas de garagem padrão, 04 (quatro) vagas de garagem duplas, 03 (três) vagas de garagem para visitantes, rampa de acesso às garagens, circulação, casa de bombas, recreação/espço kids, recreação descoberta, salão de festas, 02 (dois) WCs, 01 (um) WC/P.N.E., escada de acesso aos pavimentos, circulação, 02 (dois) elevadores, hall social, acesso social, guarita com WC, floreira, central de gás e espaço para contentores de lixo; As vagas de garagem para visitantes, fazem parte da área de uso comum do empreendimento;

**PAVIMENTO GARAGEM II:** Já constituído com 03 (três) vagas de garagem padrão, 11 (onze) vagas de garagem duplas, 21 (vinte e um) boxes, rampa de acesso às garagens, quarto zelador com BWC, bicicletário, estacionamento para motos, antecâmara, escada de acesso aos pavimentos e 02 (dois) elevadores;

**PAVIMENTOS TIPO (1º):** 01 (um) pavimento tipo, cada um já compostos por 04 (quatro) apartamentos, sendo: 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, 01 (um) dormitórios, sala estar/jantar/cozinha, bwc, área de serviço, terraço coberto com churrasqueira e terraço descoberto; e 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, 02 (dois) dormitórios, estar/jantar/cozinha, bwc, área de serviço, terraço coberto com churrasqueira e terraço descoberto, possui ainda, hall, circulação, antecâmara, dutos de ar, escada de acesso aos pavimentos e 02 (dois) elevadores.

**PAVIMENTOS TIPO (2º AO 7º):** 06 (seis) pavimentos tipos, cada um já compostos por 04 (quatro) apartamentos, sendo: 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, 01 (um) dormitório, sala estar/jantar/cozinha com sacada e churrasqueira, área de serviço e bwc; e 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, 02 (dois) dormitórios, estar/jantar/cozinha com sacada e churrasqueira, área de serviço e bwc, possui ainda, hall, circulação, antecâmara, dutos de ar, escada de acesso aos pavimentos, hall de elevadores e 02 (dois) elevadores, por andar tipo.

**PAVIMENTO TIPO (8º) e SOTÃO:** 01(um) pavimento tipo com sótão, já composto por 04 (quatro) apartamentos, sendo: 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, sala estar/jantar com sacada e churrasqueira, bwc, cozinha e área de serviço, (SOTÃO) 01 (uma) suíte com sacada e 01 (uma) suíte máster com sacada e 02 (dois) apartamentos com 01 (uma) suíte, 01 (um) home-office, sala estar/jantar/cozinha com sacada e churrasqueira, área de serviço, lavado, (SOTÃO) 02 (duas) suítes com sacadas, e possui ainda, hall, circulação, antecâmara, dutos de ar, escada de acesso aos pavimentos, hall elevadores e 02 (dois) elevadores;

**01.03 - Aprovação do Projeto Arquitetônico e Registro da Incorporação**

O Projeto Arquitetônico do Empreendimento foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, sob n.º de projeto: n.º 59.080, aprovado em 04 de março de 2011 e Alvará de Licença n.º 216-CONT, expedido em 19 de outubro de 2012. Objetivando a alienação das unidades, a **PROMITENTE VENDEDORA** registrou a Incorporação Imobiliária no 3º Registro de Imóveis de Florianópolis, sob o n.º 43.554, livro 2, ficha 1.





**02- OBJETO:**

02.01 - A unidade objeto desta Promessa de Compra e Venda é o apartamento nº501, com área real privativa de 90,250m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 23,114m<sup>2</sup>; perfazendo a área real total de 113,364m<sup>2</sup>, e fração ideal de 29,165m<sup>2</sup> ou 2,178%. O **box de nº 25**, vinculado a **vaga de garagem nº 25**, ambos localizados no pavimento garagem II, representando uma única unidade com uma área real privativa de 27,010m<sup>2</sup>; área real de uso comum de divisão não proporcional de 41,887m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 9,208m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 78,106m<sup>2</sup>, e fração ideal de 11,619m<sup>2</sup> ou 0,868%.

**03 - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:**

03.01 - O preço desta promessa de Compra e Venda é de **R\$444.323,00** (quatrocentos e quarenta e quatro mil trezentos e vinte três reais), sendo certo que o preço será pago pelo **PROMITENTE COMPRADOR(A)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, da seguinte forma:

**PARTE CONHECIDA COMO ARRAS:**

a) **R\$45.000,00** (Quarenta e cinco mil reais)—refere-se ao sinal pago como arras - Artigos 417, 418, 419 e 420 do Código Civil Brasileiro; serão pagos em moeda corrente nacional na assinatura do contrato.

*Quanto ao valor pago em moeda, o presente contrato serve como comprovante de sua quitação e recibo. No que tange ao cheque, entende-se quitada a quantia nele descrita mediante sua compensação.*

**PARTE CONHECIDA COMO FINANCIAMENTO:**

b) **R\$399.323,00** (Trezentos e noventa e nove mil trezentos e vinte e três reais) em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas de **R\$2.218,46** (dois mil duzentos e dezoito reais e quarenta e seis centavos), cada uma, vencendo-se a primeira delas em 15/10/2014 e as demais mensalmente até a última desta série, sendo as parcelas representadas por 01(uma) Nota Promissória.

03.02 - As parcelas em que se divide serão exigidas pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, nos vencimentos e épocas exigidas, através de cobrança direta na sede da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou através da rede bancária, ficando neste último caso a **PROMITENTE VENDEDORA** autorizada, a emitir bloquetes ou solicitar da instituição financeira que o faça.

03.03 - Observado o caráter das parcelas a vencerem e dos débitos contratados e as suas implicações jurídicas, pode à **PROMITENTE VENDEDORA** descontar, ceder, caucionar ou por qualquer outro meio, negociar o documento bancário, representativo de parcelas do preço.

03.04 - É direito da **PROMITENTE VENDEDORA** exigir, em qualquer época, a prova do correto pagamento de uma obrigação, ficando o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** desde agora, a tanto obrigado(a).

03.05 - Sempre que qualquer pagamento for efetuado por cheque, a dívida só considerar-se-á quitada, após o efetivo pagamento (compensação ou desconto) do referido cheque; o não pagamento do cheque, por qualquer causa, implicará na automática aplicação das cominações para os casos de inadimplência, incidentes sobre o valor da obrigação considerada não paga, que incidirão até a data do efetivo pagamento.

03.05.01 - Havendo adiantamento do pagamento por Cheques, estes ou serão depositados ou restituídos sendo o pagamento da parcela devida acrescida dos encargos abaixo estipulados. Caso o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** escolha o depósito dos Cheques/Garantia (03.01 - acima descritos), poderá pagar as diferenças de juros e correção diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA** que lhe devolverá a NOTA PROMISSÓRIA correspondente àquela parcela.



03.06 - O pagamento em atraso de qualquer obrigação, sem a conseqüente cobrança das respectivas cominações contratuais, quaisquer que sejam as circunstâncias, o fato, mesmo reiterado não proibirá a **PROMITENTE VENDEDORA** de corrigir a omissão a qualquer tempo, exigindo do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a diferença acrescida das cominações previstas neste contrato; se a **PROMITENTE VENDEDORA** não exigir o pagamento, será a atitude tida para todos os efeitos como ato de pura tolerância, não induzindo liberalidade, novação, renúncia ou mesmo alteração de qualquer avença, permanecendo íntegras e exigíveis.

03.07 - Apesar da condição resolutiva, a **PROMITENTE VENDEDORA**, se lhe convier, poderá tolerar a débito do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, sem que tal fato implique novação ou renúncia.

03.08 - É de inteira responsabilidade do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** as informações prestadas para a **PROMITENTE VENDEDORA**, sendo que serão de sua responsabilidade os pagamentos.

#### **04 - DO REAJUSTE DAS PARCELAS - CORREÇÃO MONETÁRIA**

04.01 - Por pacto livre, o valor das parcelas descritas na cláusula terceira, denominadas item 03.01, letra "b", serão pagas pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** com incidência de reajuste monetário, pela variação mensal e acumulativa do INPC/IBGE, com base no mês de assinatura do presente contrato até o efetivo pagamento contratado. Todas as parcelas descritas nesta cláusula (03.01, letra "b") serão pagas reajustadas pelo INPC/IBGE, da data de assinatura do presente contrato até a data do efetivo pagamento.

04.02 - Obriga-se o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a pagar as parcelas contratadas juntamente com os reajustes monetários devidos, sob pena das cominações para as hipóteses da mora e inadimplemento. Ficam as partes cientes de que, os reajustes serão mensais, e, automaticamente, passam as parcelas serem reajustadas pelo descrito na cláusula 04.01, do presente instrumento.

#### **05 - DOS JUROS INCIDENTES SOBRE O VALOR DAS PARCELAS DEVIDAS**

05.01 - As prestações mensais componentes da parcela descrita na alínea "b" da cláusula terceira será paga pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, acrescidas, além da correção monetária acima prevista (04.01), de juros remuneratórios de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), cobrados de forma progressiva, calculados da data da assinatura do contrato até a data do efetivo pagamento da parcela correspondente.

05.01.01. Os juros devidos, acima descritos, serão pagos juntamente com o pagamento das referidas parcelas mensais corrigidas, sendo aplicados sobre o valor da parcela devidamente corrigida, apenas com a correção monetária.

#### **06 - DA IMISSÃO DE POSSE:**

06.01 - A imissão na posse do imóvel adquirido se dará mediante pagamento da letra "a", salvo se o sinal pago a título de arras for efetuado através de cheque, onde a emissão apenas será efetivada após a compensação do mesmo.

06.02 - O não pagamento pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** de qualquer valor, quaisquer que sejam as razões, será considerada a mesma como inadimplente, sujeito aos termos da rescisão contratual.

#### **07. DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA, DA MORA, INADIMPLENTO E RESCISÃO**

07.01. - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, atualizados conforme critérios acima indicados (itens 04, 05 e 07), se o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**:

- a) Faltar ao pagamento de quaisquer encargos mensal consecutivo ou não ou de qualquer outra importância prevista neste instrumento;



- b) ceder ou transferir a terceiros, no todo ou em parte, os seus direitos e obrigações ou ainda **PROMETER VENDEDORA**;
- c) deixar de apresentar, quando solicitado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, os recibos de impostos, taxas ou tributos, ou despesas condominiais, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e que sejam de sua responsabilidade, conforme ajustado neste contrato;

07.02. – Vencida e não paga qualquer prestação ou encargo atribuído ao **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, com previsão neste instrumento, a **PROMITENTE VENDEDORA**, poderá, a seu exclusivo critério, optar entre: a) a execução do valor devido, incluindo as parcelas que tiverem o seu vencimento antecipado, com os consectários contratuais descritos nos itens 04 e 05 ou alternativamente b) optar pela notificação para a constituição em mora, ensejando assim caso não haja o pagamento dos valores devidos, a rescisão de *pleno jure*, com a conseqüente retomada do imóvel.

07.02.01 – Caso a **PROMITENTE VENDEDORA** opte pela notificação para a constituição em mora, para este efeito, não prevalecerá o vencimento antecipado da dívida (previsto no item 07.01), hipótese cabível somente para o caso de a **PROMITENTE VENDEDORA** optar pela execução dos valores inadimplidos.

07.03 - Ficam cientes o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, que o presente contrato contém **cláusula resolutiva expressa**, convencionando assim, de forma taxativa, que **"o contrato será rescindido na hipótese de não ser paga qualquer das parcelas previstas no item 03.01 acima, nos prazos lá convencionados, ou qualquer dos acessórios previstos nos itens 04 e 05"**, caso a **PROMITENTE VENDEDORA** não opte pela **EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA** dos valores devidos, acrescidos das parcelas antecipadamente vencidas. Portanto, optando a **PROMITENTE VENDEDORA** pela notificação para purgação da mora e/ou desocupação do imóvel, convencionam as partes, a rescisão *pleno jure* do presente contrato, pelo inadimplemento de qualquer das partes, instalando-se, então, a denominada **cláusula resolutiva expressa**.

07.04 - O atraso no pagamento de parcela(s) do preço sujeitará o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a pagar à **PROMITENTE VENDEDORA**: a) o valor da dívida vencida devidamente atualizada pelo INPC/IBGE, que fica ajustado como índice de correção do presente instrumento para todo e qualquer efeito; b) os juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, contados mensalmente; c) multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, além das demais cominações aqui previstas.

07.05 - O não pagamento pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** de parcela no vencimento e ocorrendo atraso por mais de 30 (trinta) dias e, interpelada judicialmente ou notificados através do Cartório de Títulos e Documentos ou outra notificação, não pagarem a mora no prazo de dez (10) dias, contados do recebimento da interpelação ou notificação, acarretará, de *pleno jure*, sem necessidade de novas notificações ou interpelações, a rescisão deste contrato, rescisão esta que se operará em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** em razão de cláusula resolutiva expressa e impressa no presente instrumento.

07.05.01 - Operada a **resolução de pleno jure**, nos termos acima, restará configurado o **esbulho possessório** por parte do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, o que ensejará, caso não seja devolvido o imóvel consensualmente, a propositura de ação judicial de reintegração de posse, o que, como conseqüência, trará ao **PROMITENTE COMPRADOR(A)** os ônus relativos aos encargos prescritos na cláusula 04 e 05, do presente contrato, não lhes cabendo o direito de retenção e indenização por benfeitorias volumptuárias, úteis e necessárias que tenham realizado no citado imóvel, o qual deverá ser restituído incontinenti sob pena de configuração de esbulho possessório.

07.06 - Feita à interpelação ou notificação referida nesta cláusula, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** poderá, no prazo nela mencionado, purgar a mora, pagando: a) o valor dos débitos vencidos; b) juros e correção monetária; c) multa contratual por inadimplemento, no equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor devido; d) despesas que a **PROMITENTE VENDEDORA** haja feito com a notificação ou interpelação, bem como as relativas a honorários advocatícios na base de (vinte por cento) 20% sobre o montante devido.





07.06.01 – O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, para todos os efeitos deste contrato, fica reservado o mesmo direito de exigir honorários advocatícios, no equivalente à (20%) sobre o valor questionado ou montante devido pela **PROMITENTE VENDEDORA**, para perfeita consecução deste contrato.

07.07 - Ocorrendo rescisão do contrato de promessa de compra e venda, pelo inadimplemento do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, o mesmo receberá os valores que pagou, no prazo de 60 (sessenta) dias, após a venda do imóvel para terceiro, a contarem-se da efetiva devolução das chaves, sendo-lhe(s) descontado(s) as seguintes importâncias:

a) - Arras, que corresponde ao valor adiantado a esse título, conforme alínea "a" do sub-item "3.1" do item "03" acima, valor que será corrigido monetariamente pelo índice de reajuste das parcelas, previsto no presente instrumento, além das demais cominações existentes no presente instrumento.

b) – O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** pagará à **PROMITENTE VENDEDORA**, pela fruição do imóvel, a título de indenização - por meio de compensação na quantia a ser restituída ao **PROMITENTE COMPRADOR(A)** em virtude da rescisão do contrato - o equivalente ao valor correspondente à soma dos aluguéis mensais de imóveis com as mesmas características e padrão, de acordo com a média do mercado imobiliário da região em que se localiza o imóvel, levantado por 3 (três) imobiliárias no exercício regular de suas atividades e computados desde a imissão na posse do imóvel pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, até data da efetiva desocupação do imóvel, todos corrigidos monetariamente pelo mesmo índice eleito para a indexação deste contrato. Neste caso, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** autoriza, ainda, a **PROMITENTE VENDEDORA**, desde o recebimento dos valores que tiver direito, sem qualquer formalidade, a retornar a imediata posse do imóvel.

b.1) acresça-se ao valor a ser deduzido do montante a ser restituído pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMITENTE COMPRADOR(A)** o equivalente aos valores relacionados à utilização do imóvel, não pago pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** enquanto encontrava-se na posse do bem, tais como: tarifa de energia elétrica; tarifa de água; gás; Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, e condomínio do referido Edifício, incluindo-se aí rateios e demais despesas ordinárias e/ou extraordinárias.

b.1.1) honorários advocatícios, no equivalente a 20% (vinte por cento) do contrato, reservando-se o mesmo direito à tal cobrança por ressarcimento ao **PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

b.1.2) uma taxa de corretagem equivalente a 6% (seis por cento) do valor do contrato, pelo valor despendido pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao corretor de imóveis, pela intermediação quando do ajuste do presente contrato.

#### **08 - NATUREZA JURÍDICA**

08.01 - Não haverá repercussão jurídica, econômica ou financeira de diferença de até (cinco por cento) 5%, para mais ou menos, apurada com relação às áreas da unidade objeto deste negócio jurídico e sua fração ideal.

#### **09 - ENTREGA DA UNIDADE:**

09.01 - Feita à entrega do imóvel objeto deste negócio jurídico, não poderá o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** dificultar ou criar quaisquer obstáculos em obras e ou serviços a serem feitos no prédio se existirem.

09.02 - A entrega do imóvel não fica condicionada à conclusão das obras das demais unidades, sendo suficiente que estejam concluídas as de acabamento do "hall" do pavimento onde ela se situar e as da entrada do prédio.

09.03 - Fica estabelecido que o imóvel prometido à venda será tido como pronto e acabado, após o cumprimento do descrito na cláusula 09.02. E mesmo que na ocasião ainda existam alguns serviços de acabamento a serem feitos, nas demais unidades ou nas partes comuns do edifício, circunstâncias essas



que não poderão servir de pretexto para o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se recusar a receber as chaves da unidade objeto deste contrato ou impeça instalação formal do condomínio da edificação.

09.04 - Fica pactuado que a entrega do imóvel e a imissão de posse pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, em caso, só se dará se ele estiver quites com suas obrigações e compromissos para com a **PROMITENTE VENDEDORA**, pelo que o atraso no pagamento de obrigação automaticamente prorrogará o prazo de entrega do imóvel até a data em que seja pago o débito ou satisfeito o compromisso assumido, porque esta é a avença deste contrato.

#### **10 - ESCRITURA DEFINITIVA**

10.01 - A **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a outorgar a escritura de compra e venda do imóvel objeto desta promessa de compra e venda, em favor do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** ou em favor de pessoa por ele indicada, sob pena de adjudicação compulsória, após a comprovação do cumprimento das todas as suas obrigações, em especial quanto ao pagamento das parcelas descritas na cláusula **03.01** e encargos da aquisição.

10.02 - O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** está obrigado(a) no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a quitação total do preço ajustado, desde que passível de registro imediato no cartório competente, a promoverem a transferência do imóvel para seus nomes, sob pena de incidência de multa diária de **R\$100,00** (cem reais), podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** exigir judicialmente tal procedimento, além da cobrança da multa ora estipulada.

#### **11 - DESPESAS DECORRENTES:**

11.01 - Todas as despesas diretamente decorrentes deste negócio jurídico, sejam as com esta promessa de compra e venda, sejam as com a compra e venda presente, correrão por conta e risco único do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, mesmo às lançadas, em especial as com imposto de transmissão e outras taxas, emolumentos notariais e de registros com despachantes e bem assim, quaisquer outras que vierem a ser necessárias ou que venham a ser criadas, ou que aqui tenham sido mencionadas.

11.02 - Os impostos, taxas, contribuições, prestações condominiais, e encargos que a partir da imissão na posse do imóvel, que se subentende quando da entrega das chaves, vierem a incidir sobre o imóvel objeto desde contrato particular serão de inteira e única responsabilidade do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** e deverá ter os pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, mesmo se lançadas ou cobradas da **PROMITENTE VENDEDORA**, a qualquer título.

11.02.01 - Assume (a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a responsabilidade integral pelos prejuízos que vierem a ser causado à **PROMITENTE VENDEDORA** em decorrência do não pagamento, na data fixada, dos encargos e tributos perante o poder público e concessionário, bem como ao pagamento das prestações condominiais, o que implicará no repasse ao **PROMITENTE COMPRADOR(A)** do que a **PROMITENTE VENDEDORA** tiver como despesas, para sua defesa extrajudicial ou judicial.

11.03- Fica desde já ciente que o carnê de IPTU, conforme determinação da Prefeitura Municipal de Florianópolis poderá constar como contribuinte o nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, contudo seu pagamento será de responsabilidade exclusiva do **PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

#### **12 - ESPECIFICAÇÃO E ACABAMENTO**

12.01 - O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** declara que a unidade e o prédio foram construídos de acordo com o projeto arquitetônico.

12.02 - A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá modificar alterar ou substituir as especificações de acabamento, sejam as das partes comuns do prédio, sejam as das unidades, se feitas por outras de equivalente qualidade ou função, sempre que a **PROMITENTE VENDEDORA** conclua ser necessário, ou





por falta de materiais, produtos ou equipamentos, ou visando solução de ordem técnica ou estética relevantes, ou para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias de serviços públicos ou visando soluções ditadas pelo mercado imobiliário, sem prejuízo das áreas.

### **13 - DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS:**

13.01 – O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se obriga, por si e por ser dependentes, empregados ou visitantes, a cumprir e a fazer cumprir as regras da Convenção de Condomínio, posto que concorda expressamente com todos os seus termos, sem exceção ou oposição de qualquer espécie ou natureza.

13.02 - Nos termos da lei, o **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se obriga expressamente a incluir em qualquer instrumento de alienação, ou de locação, ou de cessão de uso da unidade objeto deste contrato particular, cláusulas que obriguem o futuro **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, **CESSIONÁRIO**, **LOCATÁRIO** ou **USUÁRIO** a cumprirem e a fazerem cumprir a Convenção de Condomínio.

13.03 - Tomando posse do imóvel, com o recebimento das chaves, obriga-se o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a satisfazer as taxas de condomínio.

13.04 – Necessitando a comercialização de unidade/apartamento/sala/loja do prédio, fica assegurado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de manter no hall ou zeladoria do edifício ou plantão de vendas no local, corretores que bem desejar, os quais poderão transitar livremente pelas partes comuns do edifício para atender aos candidatos à aquisição das unidades, podendo utilizar todas as coisas e partes de uso comum. E colocar no prédio, em lugar visível, à sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não do empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo das pessoas e/ou veículos.

### **14 - NORMAS DE MANUTENÇÃO E SOBRE DEFEITOS:**

14.01 – O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se obriga a sempre zelar, conservar e manter a unidade e o prédio, mesmo após obter da **PROMITENTE VENDEDORA** o título de domínio promovendo o que se fizer necessário, e respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar à unidade e ao prédio, pelo que cumprir e fará cumprir por todas as pessoas que ocuparem a unidade a qualquer título.

14.02 - No que se relaciona com possíveis defeitos inexistentes na data da entrega da unidade e que venham a surgir dentro do prazo de 90 (noventa) dias, serão observadas, obrigatoriamente, as seguintes regras: a) o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** pedirá a intervenção da **PROMITENTE VENDEDORA**, por carta protocolada, especificando com detalhes, a natureza e a origem do defeito; b) comprovado que o defeito decorreu de mau uso da unidade e/ou das suas instalações, equipamentos ou componentes, ou de atos praticados por terceiros, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** efetuará a **PROMITENTE VENDEDORA** o pagamento dos serviços; Se não decorreu da má utilização da unidade e/ou das suas instalações, equipamentos e componentes, a **PROMITENTE VENDEDORA** fará os serviços por sua própria conta.

14.03 - Os serviços para consertos de defeitos verificados só poderão ser feitos pela **VENDEDORA** ou pela assistência técnica do fabricante ou pessoa autorizada pela fábrica, constituindo o descumprimento, pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)**, das regras estipuladas nesta cláusula, a perda do direito de reclamação, em juízo ou fora dele, contra ou perante a **PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Verificado que o problema informado pelo(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** é inexistente ou ocorreu por culpa ou mau uso dos mesmos, o custo da visita técnica ou manutenção do equipamento serão por estes suportados.

14.04 - A **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a fazer constar dos instrumentos de alienação da unidade objeto deste contrato, cláusulas que obrigue o(a) futuro(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** o cumprimento rigoroso das regras deste item, sob pena de responder pela sua omissão.



**15 - CESSÃO DE CRÉDITO E DIREITOS E A TAXA DE TRANSFERÊNCIA**

15.01 - O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** não poderá ceder os direitos e o crédito oriundos deste contrato, bem como ceder a posse adquirida por meio do presente instrumento, seja de forma onerosa ou gratuita, sem a **expressa autorização da PROMITENTE VENDEDORA**.

15.01.01 - Exceção a vedação acima, é a locação por parte do(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** do referido imóvel, que deverá fazer-se por meio de instrumento formal e expresso, bem como, quando da outorga da escritura, e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário Competente, hipótese possível, quando quitado o presente instrumento contratual.

15.02 - Em caso de cessão de direitos ou transferência da posse do imóvel a terceiros, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** arcará com o pagamento de taxa de transferência de **0,7 (zero vírgula sete)** do CUB/SC do mês da referida cessão ou transferência.

**16 - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA DÍVIDA**

16.01 - É facultada ao **PROMITENTE COMPRADOR(A)** a liquidação antecipada da dívida, sendo esta composta pelo saldo devedor, com os acréscimos contratuais (INPC além de juros de 0,5% até a data do pagamento) e eventuais débitos em atraso.

16.01.01 - Nesse caso, a dívida será atualizada de forma proporcional, com base no critério de ajuste **pro rata** aplicando-se o índice eleito no contrato INPC/IBGE, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato, e a data do evento, acrescidas as parcelas antecipadas, ainda, dos juros remuneratórios contratados, contados da data da assinatura do contrato até o efetivo pagamento.

**17 - EXTINÇÃO DO COEFICIENTE DE ATUALIZAÇÃO DO CONTRATO**

17.01 - Os valores constantes deste contrato, dependentes das variações do índice eleito para a sua correção monetária - INPC/IBGE, na hipótese da extinção desse índice, passará a ser atualizado pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor - IGPM/FGV, ou do que o vier substituir.

**18 - AQUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL**

18.01 - O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** declara, para todos os fins de direito, que tiveram prévio conhecimento das cláusulas contratuais, por período e modo suficientes para o pleno conhecimento das estipulações previstas, as quais reputam claras e desprovidas de ambigüidade, dubiedade ou contradição, estando ciente dos direitos e das obrigações previstas neste contrato.

**19 - ESTIPULAÇÕES FINAIS**

19.01 - No ato de entrega desta unidade promessa de compra e venda, o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** firmam o Termo de Recebimento do Imóvel, valendo o presente contrato para tanto, no qual dentre outros pontos, declara ter a **PROMITENTE VENDEDORA** cumprido suas obrigações com relação à referida unidade e ao edifício como um todo, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas e de acabamento.

19.02 - O presente contrato particular obriga e vincula não só aos contratantes, mas, também, aos seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

19.03 - O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** se obriga a comunicar por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA**, a mudança de seu endereço, assumindo os ônus que derivem de sua eventual omissão.

19.04- O(A) **PROMITENTE COMPRADOR(A)** fica ciente que os dados pessoais e deste contrato particular de promessa de compra e venda, serão enviados a Secretaria da Receita Federal do Brasil, através do

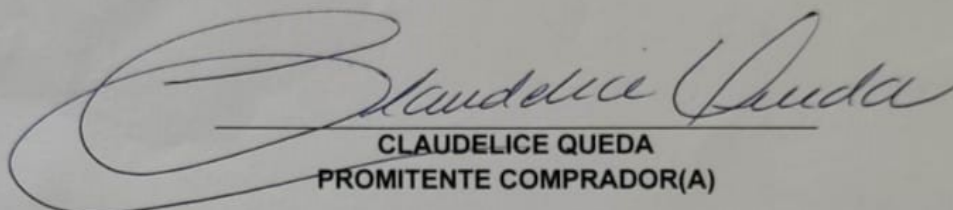


programa DIMOB, conforme determina o art. 1º da Instrução Normativa SRF nº 694, de 13 de dezembro de 2006.

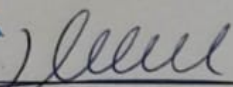
19.05 - O foro eleito para dirimir dúvidas e processar ações derivadas deste negócio jurídico é o do imóvel, com renúncia expressa das partes contratantes a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja ou que venha a ser, independente do domicílio ou residência atual ou futura das partes contratantes.

19.06 - E, por estarem, assim, justas e contratadas, firmam este contrato particular no endereço da sede da **PROMITENTE VENDEDORA**, contrato esse que é composto de 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, juntamente com as duas testemunhas presentes, para que produza todos os seus efeitos.

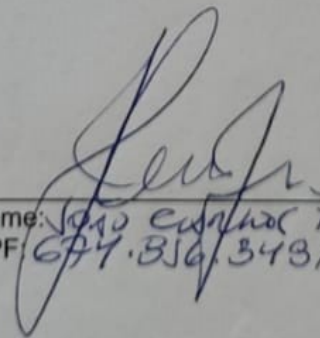
São José, 01 de outubro de 2014.

  
**CLAUDELICE QUEDA**  
**PROMITENTE COMPRADOR(A)**

Alessandra de M. Garcia  
Escrevente Subscrita

  
**CONSTRUTORA LEO LTDA**  
Neste ato representada por sua procuradora  
**Joicy Schweitzer Schell**  
**PROMITENTE VENDEDORA**

TESTEMUNHAS:

  
Nome: **João Carlos ROLDAN JUNIOR**  
CPF: **677.316.343/03**

Nome:  
CPF:





## TERMO DE ADITAMENTO N° 1

### RELATIVO AO CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA APTO 501 - GARAGEM 25 - HOME BOX 25 RESIDENCIAL ATLANTIS

Pelo presente instrumento, firmado de um lado por **LEO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Kobrasol, São José, SC., situada na Rua Juvenal Pereira, n° 253, inscrita no CNPJ sob o n° 01.220.269/0001-46, neste ato representada por sua Sôcia Sra. **JOICY SCHWEITZER SCHELL**, brasileira, casada, gerente administrativa, inscrito no CPF sob o n° 932.565.239-00, residente e domiciliada em São José, SC., doravante denominada de **PROMITENTE VENDEDORA**, e do outro lado por, **CLAUDELICE QUEDA** brasileira, divorciada, cirurgiã dentista, Cédula de Identidade sob o n° 15.795.443-2 SESP/SP, inscrita no CPF sob o n° 105.128.078-84, residente e domiciliada na Rua Souza Dutra, n° 826 Apto 501, Estreito, Florianópolis/SC, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE COMPRADORA**. As partes resolvem de comum acordo, modificar o Contrato Particular de Compra e Venda n° 19, conforme as cláusulas e condições seguintes:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA:

A **PROMITENTE COMPRADORA** é detentora de direitos e obrigações, celebrado com a **PROMITENTE VENDEDORA**, em data de 01 de Outubro de 2014, sobre o imóvel a seguir descrito e caracterizado: A unidade objeto desta Promessa de Compra e venda é o apartamento n° 501, com área real privativa de 90,250m², área real de uso comum de 23,114m², perfazendo uma área real total de 113,364m² e fração ideal de 29,165m² ou 2,178%, o home box de n° 25 vinculado a vaga de garagem n° 25, ambos localizados no pavimento garagem II, com área real privativa 27,010m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 41,887m², área real de uso comum de divisão proporcional de 9,208m², perfazendo a área real total de 78,106m² e fração ideal de 11,619m² ou 0,868%.

Por este instrumento e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE COMPRADORA** e a **PROMITENTE VENDEDORA** modificam o Contrato Particular de Compra e Venda, descrito na clausula 03 no "**item b**" que passam a vigorar da seguinte forma:

**b) - Apenas as parcelas em atraso de números "74 a 79" que até esta data encontrava-se em atraso, totalizando um valor de R\$24.879,52 (vinte e quatro mil, oitocentos e setenta e nove reais e cinquenta e dois centavos), e as parcelas vincendas de números "80 a 178", totalizando um valor de R\$434.261,62 (quatrocentos e trinta e quatro mil, duzentos e sessenta e um reais e sessenta e dois centavos). Ambas parcelas acima (em atraso e vincendas) totalizam o valor de R\$459.141,14 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e quarenta e um reais e quatorze centavos) serão refinanciadas em 180 (cento e oitenta) parcelas de R\$2.550,78 (Dois mil, quinhentos e cinquenta reais e setenta e oito centavos), vencendo-se a primeira no dia 10/03/2021 e as demais sucessivamente até a última. Serão representadas por (01) nota promissória.**

**PARAGRAFO ÚNICO:** As parcelas acima descritas serão pagas pela **PROMITENTE COMPRADORA** com incidência de reajuste monetário, pelo índice do INPC mais juros progressivos de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês. As mesmas serão reajustadas





conforme acima mencionado, desde a data da assinatura do presente instrumento de aditamento até o efetivo pagamento.

**CLÁUSULA SEGUNDA:**

Todas as demais cláusulas e condições que não foram citadas do contrato particular de compra e venda original, permanecem inalteradas, desde que não contrariem o mesmo, e ficam fazendo parte integrante entre si.

**CLÁUSULA TERCEIRA:**

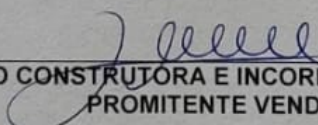
As parcelas de número "74 a 178" do contrato nº19, cláusula terceira, ficarão sem efeito a partir da assinatura deste.

**CLÁUSULA QUARTA:**

Justos e avençados, firmam o presente termo de aditamento nº02 em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas instrumentais.

São José, 22 de fevereiro de 2021.

\_\_\_\_\_  
CLAUDELICE QUEDA  
PROMITENTE COMPRADORA

  
\_\_\_\_\_  
LEO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.  
PROMITENTE VENDEDORA

**TESTEMUNHAS:**

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