**“INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS”**

**RESIDENCIAL BELVÉDÈRE GRAND MIRANT**

QUADRO RESUMO:

**A) DAS PARTES:**

**PROMITENTE VENDEDORA**:

**ZENITH RP SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** estabelecida na Rua Campos Salles, 1833, Sala 02, Vila Seixas, nesta cidade, regularmente constituída no CNPJ sob nº 13.638.054/0001-29, nos termos de sua 1a alteração consolidada de seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE nº 330.634/15-0, em 31/07/2015, sendo representada, nesse ato, por **Iara M. S. Manfrim**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade, RG nº 7.562.009 SSP/SP, e inscrito no CPF sob nº 030.364.948-80, domiciliada e residente em Ribeirão Preto-SP. Doravante denominada **VENDEDORA.**

**PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR (A):**

**<?php echo $COMPRADORES ?>**

..................., brasileiro, nascido em ........, profissão................., portador da cédula de identidade RG nº .............. - SSP-SP., devidamente inscrito no CPF sob nº ..............., casado sob o regime da comunhão ..............., ......... antes ou na vigência da Lei 6.515/77, com ..................., brasileira, nascida em ........, profissão..........................., portadora da cédula de identidade RG nº .............. - SSP-SP., devidamente inscrita no CPF-MF. sob nº ..............., residentes e domiciliados na cidade de .............., à Rua ............, nº ......., apto. ....., no Bairro ...... - CEP: .......... - fone: ......, e com endereço comercial à ........., nº ........ - no Bairro ......... – CEP: .............. – fone:, e-mail: ......... Doravante denominado apenas COMPRADOR(A).

**B) DA UNIDADE AUTÔNOMA:**

**EMPREENDIMENTO**: RESIDENCIAL BELVEDERE GRAND MIRANT.

**ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:** RUA SEVERIANO AMARO DOS SANTOS, 205 – JARDIM BOTÂNICO - RIBEIRÃO PRETO/SP.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Unidade:  <?php echo $APTO ?> | Vagas: | Número das Vagas: | Pavimento das Vagas: |

**C) DO PRAZO DE ENTREGA DA CONSTRUÇÃO:**

O prazo para entrega da obra tem o seu término previsto para 30 de junho de 2018, ajustando-se como prazo para carência o período de 180 (cento e oitenta) dias, considerados os atrasos normais da construção, nos termos que seguem neste contrato.

**D) DO PREÇO DA UNIDADE AUTÔNOMA**:

Preço Total da Unidade Autônoma: R$ <?php echo $VALOR\_CONTRATO ?> (<?php echo $EXTENSO\_CONTRATO ?>)

Preço da fração ideal do terreno: R$ XX.XXX,XX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Preço da construção: R$ 525.000,00 (Quinhentos e vinte e cinco mil reais).

**E) DO SINAL E DO SALDO DO PREÇO**:

E.1) Sinal e princípio de pagamento: **R$** <?php echo $VALOR\_SINAL ?> (<?php echo $EXTENSO\_SINAL ?>),a serem pagos através de <?php echo $QTDE\_SINAL ?> (<?php echo $EXTENSO\_QTDE\_SINAL ?>) parcelas, vencendo-se no dia **<?php echo DATA\_SINAL ?>**, por meio dos cheques abaixo relacionados emitidos pelo COMPRADOR(A), cuja quitação se derá, automaticamente, após a quitação dos referidos cheques;

nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, valor\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ agência nº\_\_\_\_\_\_\_\_ do Banco \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, valor\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ agência nº\_\_\_\_\_\_\_\_ do Banco \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

nº\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, valor\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ agência nº\_\_\_\_\_\_\_\_ do Banco \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

E.2) Saldo do preço para vencimento à prazo: R$ <?php echo $VALOR\_SALDO ?> (<?php echo $EXTENSO\_SINAL ?>).

**F) DA FORMA DE PAGAMENTO DO SALDO DO PREÇO:**

<?php echo $PARCELAS ?>

**PARTE GERAL:**

Por meio do presente instrumento, as partes qualificadas na *Alínea A* do *Quadro Resumo* acima, após terem conhecimento prévio do texto deste instrumento e compreendido o seu sentido e alcance, têm justa e acordada a presente promessa de compra e venda da unidade imobiliária em construção descrita e caracterizada acima, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelos princípios da probidade e da boa-fé, mediante as cláusulas e condições estabelecidas a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

1. 1 ) O relacionamento jurídico entre as partes contratantes neste instrumento particular será presidido exclusivamente pelas normas legais nele mencionadas, constantes da Constituição Federal, do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/02), do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), da Lei 4.380/64 (institui a correção monetária nos contratos imobiliários), da Lei 4.591/64 (dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias), da Lei 9.514/97 (dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel) e da Medida Provisória 2.223, de 23 de setembro de 2001.

1. 2 ) Para os fins deste contrato, as partes declaram compreender que: (a) hipoteca é um direito real, que vincula o bem gravado, acompanhando-o sempre, pelo que enquanto não satisfeita inteiramente a dívida, subsiste o direito real incidente sobre a coisa; (b) alienação fiduciária é o negócio pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo da garantia, contrata a transferência ao credor,ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel; (c) as operações de comercialização de imóveis, construídos ou em construção, com pagamento parcelado, podem ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), inclusive com relação a reajuste monetário mensal, com base em índice de preços setoriais, de preços gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança (como prevê o art. 15 da MP 2223/01), a incidência de juros (como já dispunham os arts. 5º, da Lei 4.380/64 e art. 1º da Lei 4.864/65, e o citado art. 15 da MP 2223/01), as perdas e danos pré-fixadas para o caso de resolução da promessa de compra e venda por inadimplemento (como já dispunha o CDC - Lei 8.078/90, em especial com relação ao disposto nos seus arts. 51, II e IV e 53, e também o mencionado art. 15 da MP 2223/01) e a possibilidade de ingresso em qualquer sistema de financiamento de imóveis (como dispõe a MP 2223/01, dentre outros no seu art. 1º), regras que são absolutamente justas, eis porque com elas as partes contratantes concordam, expressamente, sem oposição ou restrição de qualquer espécie ou natureza.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO**

2. 1 ) O terreno destinado ao Condomínio RESIDENCIAL BELVEDERE GRAND MIRANT é resultante da fusão dos lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19, 20 e 21 da quadra 08 do Loteamento Jardim Botânico, com a seguinte medida e confrontação: “com frente para a Rua Severiano Amaro dos Santos, esquina com a Rua Jose Barbosa Neto e com a Rua Vitor Hugo da Cunha Campos, medindo e confrontando-se: 42,03 metros com a Rua Severiano Amaro dos Santos, 13,77 metros em linha curva, com raio de 9,00 metros, na confluência da Rua Severiano Amaro dos Santos com a Rua Jose Barbosa Neto; 63,37 metros do lado direito da Rua Jose Barbosa Neto; 30,00 metros nos fundos com o lote 08; daí, deflete à direita 40,00 metros, com os lotes 15,16,17 e 18; deflete à esquerda 30,00 metros , até encontrar a Rua Vitor Hugo da Cunha Campos; deflete à direita pela Rua Vitor Hugo da Cunha Campos por 25,08 metros; e 14,50 metros em linha curva, com raio de 9,00 metros, na confluência das Rua Vitor Hugo da Cunha Campos com a Rua Severiano Amaro dos Santos, perfazendo a área de 3.159,00 metros quadrados”, cadastrado na municipalidade local sob n° 337.437, e matriculado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

2. 2 ) O objeto da incorporação encontra-se nos termos da Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, com as modificações decorrentes da Lei Federal n. 4.864, de 29 de novembro de 1.965 e em conformidade com o regulamentado no Decreto n. 55.815, de 08 de março de 1.965, é um Condomínio Residencial que se denominará “RESIDENCIAL BELVÉDÈRE GRAND MIRANT” composto por 02 (dois) Edifícios sendo o Edifício 1 denominado (EDIFÍCIO HARPIA) e o Edifício 2 denominado (EDIFÍCIO CONDOR), que serão construídos sobre o terreno já descrito e caracterizado, conforme Alvará de Aprovação nº 51621, emitido na data de 17/09/2015 pela Prefeitura do Município de Ribeirão Preto, e que recebeu o nº 205 da Rua Severiano Amaro das Santos.

2. 3 ) DESCRIÇÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL:

O “RESIDENCIAL BELVÉDÈRE GRAND MIRANT” será constituído de 02 (dois) Edifícios de apartamentos, sendo o Edifício 1 denominado (EDIFÍCIO HARPIA) e o Edifício 2 denominado (EDIFÍCIO CONDOR), subordinados ao nº 205 da Rua Severiano Amaro dos Santos, e que assim se descrevem e se caracterizam:

**Edifício 1 – EDIFÍCIO HARPIA**:-

O **EDIFÍCIO HARPIA** é composto por 26 (vinte e seis) pavimentos, sendo 1º pavimento ou 3º subsolo, 2º pavimento ou 2º subsolo, 3º pavimento ou 1º subsolo, 4º pavimento ou térreo, 5º pavimento ou 1º andar ao 21º pavimento ou 17º andar, 22º pavimento ou 18º andar, 23º pavimento ou 19º andar, 24º pavimento ou 20º andar, 25º pavimento ou 21º andar, e 26º pavimento ou ático, assim descritos e caracterizados:

a)- 1º pavimento ou 3º subsolo, onde se localizarão: 57 vagas de estacionamento de veículos do Edifício 2, escadas de segurança de acesso aos pavimentos, 3 poços dos elevadores (sendo 02 sociais e 01 de serviços), hall dos elevadores, DML, 19 armários individuais dos apartamentos, casa de bombas, caixas d' água inferiores, jardins para ventilação e iluminação deste subsolo e acesso.

b)- 2º pavimento ou 2º subsolo, onde se localizarão:- 101 vagas de estacionamento de veículos dos Edifícios 1 e do Edifício 2 (sendo 02 vagas para pessoas portadoras de necessidades especiais,32 armários individuais dos apartamentos, 2 escadas de segurança de acesso aos pavimentos dos Edifícios 1 e 2,06 vagas de motos, 6 poços dos elevadores (04 sociais e 02 de serviços), DML, casa de bombas, jardins para ventilação e iluminação deste subsolo e rampas de acesso de veículos ao 1º subsolo, hall dos elevadores, caixa d´água para reuso, reservatórios inferiores.

c)- 3º pavimento ou 1º subsolo, onde se localizarão:- 86 vagas de estacionamento de veículos dos Edifícios 1 e do Edifício 2, 10 vagas de motos, 2 escadas de segurança de acesso aos pavimentos, 6 poços dos elevadores (04 sociais e 02 de serviços), DML, 28 armários individuais dos apartamentos, vazios para ventilação e iluminação dos subsolos, entrada e saída de veículos, além de rampas de acesso de veículos ao 2º Subsolo, e ao térreo, hall dos elevadores e depósito de lixo.

d)- 4º pavimento ou térreo, onde se localizarão:- caixa de escadas, 03 poços de elevadores, halls dos elevadores, casa de medidores, e casa dos equipamentos de pressurização. Ainda se localizarão, neste pavimento, para uso comum de todo o Condomínio (composto pelos dois Edifícios), a guarita do empreendimento, acesso aos Edifícios 01 e 02, salas de estar, varanda de jogos, fitness, raia, piscina recreativa, deck, solarium, prainha, vestiários, salão de festas e gourmet, brinquedoteca, quadra de squash, quadra poliesportiva (não oficial), dependências e pátio de serviços, casa de primeiros socorros.

e)- 5º pavimento ou 1º andar ao 21º pavimento ou 17º andar, onde se localizarão:- 02 unidades residenciais autônomas (apartamentos-tipo), caixa de escada, prumada, hall de serviços e acesso aos 03 elevadores (02 sociais e 01 de serviço) e duto de pressurização.

f)- 22º pavimento ou 18º andar, onde se localizarão:- 01 unidade residencial autônoma (apartamento), piso inferior de 01 unidade residencial autônoma (apartamento duplex), caixa de escada, prumada, hall de serviços e acesso aos 03 elevadores (02 sociais e 01 de serviço) e duto de pressurização.

g)- 23º pavimento ou 19º andar, onde se localização:- 01 unidade residencial autônoma (apartamento), piso superior de 01 unidade residencial autônoma (apartamento duplex), caixa de escada, prumada, hall de serviços e acesso aos 02 elevadores (01 social e 01 de serviço) e duto de pressurização.

h)- 24º pavimento ou 20º andar, onde se localizarão:- piso inferior de 02 unidades residenciais autônomas (apartamentos duplex), caixa de escada, prumada, hall de serviços e acesso aos 03 elevadores (02 sociais e 01 de serviço) e duto de pressurização.

i)- 25º pavimento ou 21º andar, onde se localizarão:- piso superior de 02 unidades residenciais autônomas (apartamentos duplex), caixa de escada e 03 poços de elevadores.

j)- 26º pavimento ou ático, onde se localizarão: casa de máquinas, caixa d´água do empreendimento e caixa de escadas.

**Os apartamentos em número de 39 unidades residenciais estão assim designados e distribuídos nos pavimentos ou andares**:-

5º pavimento ou 1º andar - apartamentos ns. 11 e 12

6º pavimento ou 2º andar - apartamentos ns. 21 e 22

7º pavimento ou 3º andar - apartamentos ns. 31 e 32

8º pavimento ou 4º andar - apartamentos ns. 41 e 42

9º pavimento ou 5º andar - apartamentos ns. 51 e 52

10º pavimento ou 6º andar - apartamentos ns. 61 e 62

11º pavimento ou 7º andar - apartamentos ns. 71 e 72

12º pavimento ou 8º andar - apartamentos ns. 81 e 82

13º pavimento ou 9º andar - apartamentos ns. 91 e 92

14º pavimento ou 10º andar - apartamentos ns. 101 e 102

15º pavimento ou 11º andar - apartamentos ns. 111 e 112

16º pavimento ou 12º andar - apartamentos ns. 121 e 122

17º pavimento ou 13º andar - apartamentos ns. 131 e 132

18º pavimento ou 14º andar - apartamentos ns. 141 e 142

19º pavimento ou 15º andar - apartamentos ns. 151 e 152

20º pavimento ou 16º andar - apartamentos ns. 161 e 162

21º pavimento ou 17º andar - apartamentos ns. 171 e 172

22º pavimento ou 18º andar - apartamento n. 182 e parte inferior do apto. duplex n. 181.

23º pavimento ou 19º andar - apartamento n. 192 e parte superior do apto. duplex 181.

24º/25º pavimentos ou 20º/21º andares – aptos. duplex ns. 201 e 202

**ÁREAS DOS APARTAMENTOS:-**

Os **apartamentos de ns. 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 171, 172, 182, 192**, possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 169,210 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 140,581 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 03 (três) vagas indeterminadas na garagem coletiva do Empreendimento e um armário, perfazendo a ÁREA TOTAL de 309,791 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 1,1857655% do terreno e das coisas comuns.

O **apartamento-duplex de n. 181**, possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 311,930 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 228,784 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 04 (quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva de Empreendimento e um armário, perfazendo a ÁREA TOTAL de 540,714 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 2,2955124% do terreno e das coisas comuns.

Os **apartamentos-duplex de ns. 201 e 202**, possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 315,870 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 230,187 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 04 (quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva de Empreendimento e um armário, perfazendo a ÁREA TOTAL de 546,057 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 2,3192737% do terreno e das coisas comuns.

**CONFRONTAÇÃO DOS APARTAMENTOS:-**

Cada um dos **apartamentos de final 1**, confrontam em sua integridade, pela frente com áreas comuns do Condomínio, caixa de escadas, prumada, duto de pressurização, hall de circulação dos elevadores, caixa do elevador social 02, com os apartamentos de final 2 do andar, e com o elevador de serviço, lado direito com áreas comuns do Condomínio que dividem com a Rua Severiano Amaro dos Santos, lado esquerdo com áreas comuns do Condomínio que dividem com o lote 18 da quadra 08 do Loteamento Jardim Botânico, e nos fundos com áreas comuns do Condomínio.

Cada um dos **apartamentos de final 2**, confrontam em sua integridade, pela frente com áreas comuns do Condomínio, caixa de escadas, prumada, hall de circulação dos elevadores, caixa do elevador social 01, com os apartamentos de final 1 do andar, e com o elevador de serviço, lado direito com áreas comuns do Condomínio que dividem com o lote 18 da quadra 08 do Loteamento Jardim Botânico, lado esquerdo com áreas comuns do Condomínio que dividem com a Rua Severiano Amaro dos Santos, e nos fundos com áreas comuns do Condomínio que dividem com a Rua Vitor Hugo da Cunha Campos.

**Edifício 2 – EDIFÍCIO CONDOR:-**

O EDIFÍCIO CONDOR é composto por 26 (vinte e seis) pavimentos, sendo 1º pavimento ou 3º subsolo, 2º pavimento ou 2º subsolo, 3º pavimento ou 1º subsolo, 4º pavimento ou térreo, 5º pavimento ou 1º andar ao 21º pavimento ou 17º andar, 22º pavimento ou 18º andar, 23º pavimento ou 19º andar, 24º pavimento ou 20º andar, 25º pavimento ou 21º andar, e 26º pavimento ou ático, assim descritos e caracterizados:

a)- 1º pavimento ou 3º subsolo, onde se localizarão: 57 vagas de estacionamento de veículos do Edifício 2, escadas de segurança de acesso aos pavimentos, 3 poços dos elevadores (sendo 02 sociais e 01 de serviços), hall dos elevadores, DML, 19 armários individuais dos apartamentos, casa de bombas, caixas d' água inferiores, jardins para ventilação e iluminação deste subsolo e acesso.

b)- 2º pavimento ou 2º subsolo, onde se localizarão:- 101 vagas de estacionamento de veículos dos Edifícios 1 e do Edifício 2 (sendo 02 vagas para pessoas portadoras de necessidades especiais, 32 armários individuais dos apartamentos, 2 escadas de segurança de acesso aos pavimentos dos Edifícios 1 e 2, 06 vagas de motos, 6 poços dos elevadores (04 sociais e 02 de serviços), DML, casa de bombas, jardins para ventilação e iluminação deste subsolo e rampas de acesso de veículos ao 1º subsolo, hall dos elevadores, caixa d´água para reuso, reservatórios inferiores.

c)- 3º pavimento ou 1º subsolo, onde se localizarão:- 86 vagas de estacionamento de veículos dos Edifícios 1 e do Edifício 2, 10 vagas de motos, 2 escadas de segurança de acesso aos pavimentos, 6 poços dos elevadores (04 sociais e 02 de serviços), DML, 28 armários individuais dos apartamentos, vazios para ventilação e iluminação dos subsolos, entrada e saída de veículos, além de rampas de acesso de veículos ao 2º Subsolo, e ao térreo, hall dos elevadores e depósito de lixo.

d)- 4º pavimento ou térreo, onde se localizarão:- caixa de escadas, 03 poços de elevadores, halls dos elevadores, casa de medidores, e casa dos equipamentos de pressurização. Ainda se localizarão, neste pavimento, para uso comum de todo o Condomínio (composto pelos dois Edifícios), a guarita do empreendimento, acesso aos Edifícios 01 e 02, salas de estar, varanda de jogos, fitness, raia, piscina recreativa, deck, solarium, prainha, vestiários, salão de festas e gourmet, brinquedoteca, quadra de squash, quadra poliesportiva (não oficial), dependências e pátio de serviços, casa de primeiros socorros.

e)- 5º pavimento ou 1º andar ao 21º pavimento ou 17º andar, onde se localizarão:- 02 unidades residenciais autônomas (apartamentos-tipo), caixa de escada, prumada, hall de serviços e acesso aos 03 elevadores (02 sociais e 01 de serviço) e duto de pressurização.

f)- 22º pavimento ou 18º andar, onde se localizarão:- 02 unidades residenciais autônomas (apartamentos), caixa de escada, prumada, hall de serviços e acesso aos 03 elevadores (02 sociais e 01 de serviço) e duto de pressurização.

g)- 23º pavimento ou 19º andar, onde se localização:- 02 unidades residenciais autônomas (apartamentos), caixa de escada, prumada, hall de serviços e acesso aos 03 elevadores (02 sociais e 01 de serviço) e duto de pressurização.

h)- 24º pavimento ou 20º andar, onde se localizarão:- piso inferior de 02 unidades residenciais autônomas (apartamentos duplex), caixa de escada, prumada, hall de serviços e acesso aos 03 elevadores 03 elevadores (02 sociais e 01 de serviço) e duto de pressurização.

i)- 25º pavimento ou 21º andar, onde se localizarão:- piso superior de 02 unidades residenciais autônomas (apartamentos duplex), caixa de escada e 03 poços de elevadores.

j)- 26º pavimento ou ático, onde se localizarão: casa de máquinas, caixa d´água do empreendimento e caixa de escadas.

**Os apartamentos em número de 40 unidades residenciais estão assim designados e distribuídos nos pavimentos ou andares:-**

5º pavimento ou 1º andar - apartamentos ns. 11 e 12

6º pavimento ou 2º andar - apartamentos ns. 21 e 22

7º pavimento ou 3º andar - apartamentos ns. 31 e 32

8º pavimento ou 4º andar - apartamentos ns. 41 e 42

9º pavimento ou 5º andar - apartamentos ns. 51 e 52

10º pavimento ou 6º andar - apartamentos ns. 61 e 62

11º pavimento ou 7º andar - apartamentos ns. 71 e 72

12º pavimento ou 8º andar - apartamentos ns. 81 e 82

13º pavimento ou 9º andar - apartamentos ns. 91 e 92

14º pavimento ou 10º andar - apartamentos ns. 101 e 102

15º pavimento ou 11º andar - apartamentos ns. 111 e 112

16º pavimento ou 12º andar - apartamentos ns. 121 e 122

17º pavimento ou 13º andar - apartamentos ns. 131 e 132

18º pavimento ou 14º andar - apartamentos ns. 141 e 142

19º pavimento ou 15º andar - apartamentos ns. 151 e 152

20º pavimento ou 16º andar - apartamentos ns. 161 e 162

21º pavimento ou 17º andar - apartamentos ns. 171 e 172

22º pavimento ou 18º andar - apartamentos ns. 181 e 182

23º pavimento ou 19º andar - apartamentos ns. 191 e 192

24º/25º pavimentos ou 20º/21º andar - apartamentos duplex ns. 201 e 202

**ÁREAS DOS APARTAMENTOS:-**

Os **apartamentos de ns. 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 171, 172, 181, 182, 191, 192**, possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 172,730 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 141,446 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 03 (três) vagas indeterminadas na garagem coletiva do Empreendimento e um armário, perfazendo a ÁREA TOTAL de 314,176 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 1,2004264% do terreno e das coisas comuns.

Os **apartamentos-duplex de ns. 201 e 202**, possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 324,360 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 233,829 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 04 (quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva de Empreendimento e um armário, perfazendo a ÁREA TOTAL de 558,189 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 2,3810895% do terreno e das coisas comuns.

**CONFRONTAÇÃO DOS APARTAMENTOS:-**

Cada um dos **apartamentos de final 1**, confrontam em sua integridade, pela frente com áreas comuns do Condomínio, caixa de escadas, prumada, duto de pressurização, hall de circulação dos elevadores, caixa do elevador social 02, com o apartamento de final 2 do andar, e elevador de serviço, lado direito com áreas comuns do Condomínio que dividem com a Rua José Barbosa Neto, lado esquerdo com áreas comuns do Condomínio que dividem com os lotes 15, 16, 17 e 18 da quadra 08 do Loteamento Jardim Botânico, e nos fundos com áreas comuns do Condomínio que dividem com o lote 08 da quadra 08 do Loteamento Jardim Botânico.

Cada um dos **apartamentos de final 2**, confrontam em sua integridade pela frente com áreas comuns do Condomínio, caixa de escadas, prumada, hall de circulação dos elevadores, caixa do elevador social 01, e com o apartamento de final 1 do andar, e elevador de serviço, lado direito com áreas comuns do Condomínio que dividem com os lotes 15, 16, 17 e 18 da quadra 08 do Loteamento Jardim Botânico, lado esquerdo com áreas comuns do Condomínio que dividem com a Rua José Barbosa Neto, e nos fundos com áreas comuns do Condomínio.

GARAGEM - A garagem coletiva do Condomínio Residencial estará situada no 1º pavimento ou 3º subsolo, no 2º pavimento ou 2º subsolo, e no 3º pavimento ou 1º subsolo, e comportará um total de 244 vagas cobertas, indeterminadas para veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, assim distribuídas:- 57 vagas para veículos no 3º subsolo do Edifício 2, 101 vagas para veículos no 2º subsolo para os Edifícios 1 e 2, das quais 02 vagas são destinadas a pessoas portadoras de necessidades especiais, e 86 vagas para veículos no 1º subsolo para os Edifícios 1 e 2, 16 vagas de motos e 79 armários.

A garagem é coletiva, constituindo área de uso comum do condomínio.

2. 4 ) A incorporação imobiliária do Condomínio está registrada sob o nº R.2/167.017, na matrícula nº 167.017 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, em 20/10/2015.

2. 4. 1 ) Os documentos exigidos pela Lei n.º 4.591/64 encontram-se devidamente arquivados no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, e estarão à disposição do COMPRADOR para consulta, obedecendo-se ao princípio da publicidade dos registros.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

3. 1 ) Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORAcompromete-se e obriga-se a vender, em caráter irrevogável e irretratável, a fração ideal de terreno e as acessões que constituirão a futura unidade autônoma condominial, descrita e caracterizada na *Alínea B* do *Quadro Resumo*, parte integrante do Condomínio, entregando-a no prazo estipulado na *Alínea C* do *Quadro Resumo*, de acordo com as plantas, memoriais descritivos de acabamento e demais condições técnicas e de qualidade, mediante o pagamento da totalidade do preço estipulado na *Alínea D* do *Quadro Resumo* pelo COMPRADOR, e este, por sua vez, obriga-se a comprar esta futura unidade autônoma condominial, mediante o pagamento da totalidade do preço estipulado na *Alínea D* do *Quadro Resumo* para a VENDEDORA, de acordo com as cláusulas e condições neste pactuadas.

3. 2 ) Esta promessa recíproca de venda e de compra é irrevogável e irretratável, não comportando, portanto, arrependimento de qualquer dos contratantes, que, assim, renunciam expressamente a essa faculdade, prevista no art. 420 do Código Civil, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, ficando resguardadas as exceções expressamente dispostas neste mesmo Instrumento.

3. 3 ) A referida unidade imobiliária autônoma é agora prometida em compra e venda "ad corpus", isto é, como coisa certa e determinada, sendo meramente enunciativa a referência às dimensões, ficando assim convencionado que não haverá repercussão de espécie alguma, seja jurídica, econômica ou financeira, por diferença de até 1/20, para mais ou para menos, nas dimensões dos citados apartamentos e de suas correspondentes frações ideais de terreno, em consonância com o disposto no § 3º do art. 500 do Código Civil.

**CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

4. 1 ) O COMPRADOR, expressamente, concorda com o preço definido na *Alínea D* do *Quadro Resumo*, a sua forma de pagamento e os encargos sobre ele incidentes, declarando-se ciente de que não integram o preçoas seguintes despesas:

* Implantação pré-operacional do Condomínio, a serem custeadas pelo COMPRADOR, na proporção da fração ideal que a unidade autônoma ora comprometida representa no Condomínio, e de responsabilidade exclusiva de sua futura administradora, as quais englobarão os seguintes serviços:
* Seleção e recrutamento do pessoal de acordo com a quantidade e tipos de função indicados pela administradora do Condomínio, devendo essa seleção se dar de acordo com um cronograma de contratações previamente aprovado e cujo custo estará incluído no Orçamento Pré-Operacional adiante referido;
* Treinamento do pessoal contratado, de acordo com as técnicas e *know* *how* da administradora de Condomínio;
* Implantação do sistema operacional da infra-estrutura condominial;
* Outras despesas necessárias para o bom funcionamento do Condomínio, inclusive o enchimento dos reservatórios de água do Condomínio.

4. 1. 1 ) Para a implantação pré-operacional do Condomínio, o COMPRADOR obriga-se a, independentemente da entrega das chaves da unidade autônoma ora comprometida, e na proporção da fração ideal que a unidade autônoma ora comprometida representa no Condomínio, contribuir com os recursos necessários para cobertura das despesas e encargos incorridos.

4. 1. 1. 1 ) A VENDEDORA e a futura administradora do Condomínio elaborarão planilha de orçamento de implantação pré-operacional do Condomínio, fixada em caráter estimativo, que conterá previsão dos gastos para implantação pré-operacional do Condomínio.

4. 1. 2 ) As despesas de implantação pré-operacional do Condomínio serão arrecadadas do COMPRADOR pela VENDEDORA antes da entrega das chaves da unidade autônoma ora objetivada, em 03 (três) parcelas mensais iguais e sucessivas, sendo que sua respectiva prestação de contas se dará na primeira assembléia geral ordinária.

4. 2 ) O preço pactuado para a presente promessa de venda e compra é o especificado na *Alínea D* do *Quadro Resumo*, que será pago da seguinte forma:

1. O sinal será pago na forma constante na *Alínea E* do *Quadro Resumo*, cuja quitação ficará condicionada ao efetivo pagamento da parcela ali constante; e
2. O saldo do preço indicado na *Alínea E* do *Quadro Resumo* será liquidado a prazo e em prestações, cujos valores e vencimentos estão determinados na *Alínea F* do *Quadro Resumo*, observando-se sempre os índices e formas de atualização monetária, previstos neste instrumento, especialmente no item 4.3 abaixo.

4. 3 ) As parcelas constantes na *Alíneas F* do *Quadro Resumo* serão atualizadas monetariamente da seguinte forma:

1. As parcelas constantes na *Alínea F* do *Quadro Resumo* serão atualizadas pela variação acumulada do INCC/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), tomando-se por base o índice relativo ao segundo mês anterior ao de assinatura do presente contrato em relação ao índice do segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da respectiva parcela.
2. As parcelas cujo vencimento e pagamento ocorram após a disponibilidade das chaves da unidade ou da data da primeira assembléia condominial, o que ocorrer primeiro, estarão sujeitas, além da atualização monetária constante da letra “A” supra, à incidência de juros remuneratórios na proporção de 1% (um por cento) ao mês, calculados pelo Sistema Francês de Amortização, também denominado “Tabela Price”, tomando por base o mês da disponibilidade das chaves ou assembléia condominial, o que ocorrer primeiro.

4. 3. 1 ) Por força da Lei 10.931/2004, a aplicação dos reajustes do saldo do preço e a cobrança das parcelas far-se-ão mensalmente. Em decorrência das datas ajustadas neste instrumento para vencimento das prestações, as partes, por ocasião da emissão das respectivas cobranças, poderão não dispor do INCC/FGV, ou índice substitutivo respectivo, correspondente ao mês imediatamente anterior à data aprazada para pagamento, razão pela qual fica convencionado que referido índice será substituído pela variação percentual ocorrida entre o segundo e o terceiro mês, anterior ao mês de vencimento de cada parcela.

4. 3. 1. 1 ) Após a divulgação dos índices aplicáveis, caso sejam constatadas diferenças, a maior ou a menor, decorrentes da forma de cálculo estabelecida no item 4.3.1 acima, estas serão pagas pelo COMPRADOR, ou devolvidas pela VENDEDORA, em uma única parcela que terá vencimento no mês imediatamente subseqüente, na mesma data de pagamento das prestações regulares, atualizadas monetariamente, conforme item 4.3.

4. 3. 2 ) Na hipótese de extinção dos índices eleitos, ou caso eles deixem de ser divulgados, ou ainda em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, ajustam as partes contratantes que a correção de todos os valores devidos em razão deste contrato, inclusive aqueles por ventura em atraso, deverá ser feita:

1. em substituição ao INCC/FGV, será utilizado o CUB-SINDUSCON/SP-H82N (Custo Unitário Básico, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo), ou ainda, caso esse índice também não possa ser utilizado, o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas);

4. 3. 2. 1 ) Na hipótese de substituição do índice, a VENDEDORA deverá comunicar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, a aplicação da atualização monetária de acordo com o critério e pelo índice substitutivo previsto. Dita comunicação terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e não a partir da sua comunicação ao COMPRADOR.

4. 4 ) O Pagamento devera ser realizado na forma pactuada nas *Alíneas E e F* do Quadro Resumo. A aceitação expressa de recebimento por meio diverso pela VENDEDORA , deverá ser obtido de maneira expressa e formal , com antecedência mínima de 5(cinco) dias úteis, estando certo que a ressalva revestir-se-á de mera liberalidade da VENDEDORA e não caracterizando novação ou alteração á forma de pagamento prevista na cláusula anterior, de sorte que, não obrigará à VENDEDORA à nova concessão. Somente à VENDEDORA caberá a indicação de qualquer meio diverso para pagamento das parcelas, por meio de notificação prévia ao COMPRADOR. O COMPRADOR, por sua vez, obriga-se a informar à VENDEDORA qualquer alteração no seu endereço no mesmo prazo acima citado.

4. 4. 1 ) Em caso de pagamento por meio de cheque, a quantia nele expressa somente será considerada paga após sua regular compensação.

4. 4. 1. 1 ) Os ônus decorrentes de eventuais dificuldades na compensação de cheques entregues em pagamento serão de inteira responsabilidade do COMPRADOR, que ficará sujeito, ainda, às penalidades previstas neste instrumento.

4. 4. 2 ) Em caso de recebimento de aviso bancário de cobrança pelo COMPRADOR, os pagamentos poderão ser efetuados em instituição bancária situada na praça onde se localizam os escritórios da VENDEDORA.

4. 4. 2. 1 ) A falta de recebimento de aviso bancário de cobrança não exime o COMPRADOR de efetuar quaisquer dos pagamentos previstos neste instrumento, nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, visto que todas as informações necessárias poderão ser obtidas com antecedência nos escritórios da VENDEDORA.

4. 4. 3 ) Não serão permitidos pagamentos por meio de depósito bancário, ordem de pagamento, ordem de crédito, “DOC”, “TED” e afins, diretamente em conta corrente da VENDEDORA, sob pena de ser desconsiderado o pagamento efetuado.

4. 5 ) Na hipótese de antecipação do pagamento de parte ou da integralidade do saldo do preço contratado, serão aplicados todos os dispositivos previstos acima para atualização ou complementação do valor das parcelas e/ou parcela eventualmente antecipada, calculada *"pro rata die"* até a data da antecipação.

4. 5. 1 ) A antecipação do pagamento de parte ou da integralidade do saldo do preço contratado deverá ser efetuada sobre as parcelas cujos vencimentos estejam em ordem cronológica inversa à data do pagamento da antecipação, ou seja, sempre da última parcela para a primeira, de forma a não haver interrupção na seqüência dos vencimentos das parcelas remanescentes do saldo do preço.

4. 5. 2 ) O pagamento da antecipação deverá ocorrer até o dia 10 (dez) de cada mês, e a amortização não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do saldo devedor do preço, sendo certo ainda que nenhuma parcela poderá ser antecipada senão em sua totalidade, não se admitindo, portanto, o fracionamento de qualquer parcela.

4. 6 ) O COMPRADOR não poderá pagar qualquer parcela do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses em que se verifica­rem vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço, fica assegu­rado à VENDEDORA o direito de recusar o recebi­mento de qualquer delas sem que se verifique, concomi­tantemente, o pagamento da outra.

4. 6. 1 ) O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

4. 7 ) Na hipótese da VENDEDORA aceitar, temporariamente e por sua mera liberalidade, sem que tal fato caracterize novação, que o COMPRADOR efetue quaisquer pagamentos sem a devida atualização monetária ou acréscimos devidos, ainda que por congelamento, fica desde logo ajustado que:

1. O saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente;
2. A cada mês, o COMPRADOR estará amortizando menos do que deveria;
3. A diferença entre o valor real de cada parcela e o de sua parcial amortização será cobrado pela VENDEDORA tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou quando da entrega das chaves, de transmissão do domínio ou ainda da quitação do preço.

4. 8 ) A data do vencimento das parcelas do preço, bem como sua exigibilidade, não tem qualquer vínculo com o andamento ou conclusão da obra prometida.

4. 9 ) O COMPRADOR, neste ato, toma conhecimento e reconhece que o valor constante do item D do quadro resumo, se refere ao preço pago pela unidade adquirida pelo presente instrumento de promessa de compra e venda havido entre as partes, bem como que o valor constante do item G do quadro resumo refere-se à corretagem, vez que concorda, neste ato, com o pagamento da mesma.

**CLÁUSULA QUINTA – DA AUTORIZAÇÃO PARA INSTITUIÇÃO DE GARANTIA REAL**

5. 1 ) O COMPRADOR declara ter sido informado pela VENDEDORA, e concorda expressamente com a possibilidade de captação de recursos junto a agente financeiro para a produção e construção do empreendimento imobiliário aqui tratado.

5. 1. 1 ) A contratação do financiamento acarreta a alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, a hipoteca ou outra modalidade de garantia incidente sobre a totalidade do terreno onde será erigido o empreendimento, garantia essa que engloba as benfeitorias existentes, bem como as acessões que lhe sobrevierem até a conclusão das obras, inclusive sobre a fração ideal e acessões ora objetivada e os direitos creditórios decorrentes deste instrumento, com o que o COMPRADOR concorda e autoriza expressamente, sendo, ainda, que se obriga a subscrever os documentos e alterações que se fizerem necessárias, devendo, se for o caso, ser notificado pela VENDEDORA com 10 (dez) dias de antecedência.

5. 2 ) A VENDEDORA poderá ceder e transferir os direitos creditórios decorrentes deste contrato à agente financeiro, mediante operação de securitização de recebíveis, desconto de títulos, cessão de créditos, ou outra modalidade, responsabilizando-se perante o COMPRADOR por informar ao cessionário sobre qualquer alteração quanto ao crédito cedido, quer por antecipação de pagamentos, quer por rescisão ou qualquer outro ato modificativo de direitos que venham a ser estipulados pelas partes.

**CLÁUSULA SEXTA - DO FINANCIAMENTO E DE SEU EVENTUAL REFINANCIAMENTO PARCIAL**

6. 1 ) A VENDEDORA poderá pleitear, a seu exclusivo critério, concessão de financiamento à produção, o que implicará a outorga das seguintes garantias, sem prejuízo de outras que venham a ser convencionadas com o COMPRADOR:

1. Hipoteca, abrangendo todo o terreno, já descrito e caracterizado, bem como os melhoramentos, construções, acessões e instalações, que se lhe forem ser acrescidas o que não impede a destinação do imóvel à incorporação imobiliária;
2. Cessão fiduciária de todos os direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento ou de qualquer uma de suas unidades autônomas.

6. 2 ) A parcela referida na Alínea f.4 do Quadro Resumo, a critério da VENDEDORA, poderá ser paga, pelo COMPRADOR, mediante eventual refinanciamento a ser obtido diretamente pelo COMPRADOR, junto à um agente ou instituição financeira ou, ainda, com recursos próprios.

6. 3 ) Declara o COMPRADOR que concorda, expressamente, com as garantias exigidas para o financiamento à produção, declarando, outrossim, estar ciente de que:

1. O imóvel que está adquirindo será hipotecado ao agente financeiro, bem como que os direitos creditórios da venda das unidades do empreendimento serão a ele cedidos, como garantia do pagamento da dívida que a VENDEDORA contrairá com referida instituição, para a construção do Condomínio, onde se situa a unidade autônoma objeto deste contrato;
2. A hipoteca, como já foi dito, abrangerá o terreno e cada uma das unidades residenciais do Condomínio, incluindo-se o imóvel que está adquirindo.

6. 4 ) Nos termos do contrato a ser celebrado entre a VENDEDORA e o agente financeiro, o resgate da dívida poderá ser efetuado em moeda corrente do país e/ou com créditos hipotecários.

6. 4. 1 ) Se ajustado com o credor hipotecário, o pagamento, pela VENDEDORA mediante créditos hipotecários, este se formalizará por intermédio de refinanciamento (também chamado de repasse a mutuário final) ao COMPRADOR e aos adquirentes das demais unidades autônomas a ser eventualmente concedido pelo banco, observado o disposto no item 6.2.

6. 4. 2 ) Se concedido o refinanciamento (ou repasse a mutuário final), o COMPRADOR tem ciência de que:

1. Deverá comprovar renda familiar suficiente para atender às exigências do agente de crédito imobiliário, dentro do prazo de trinta (30) dias, contados da solicitação da VENDEDORA;
2. Deverá apresentar, no prazo de trinta (30) dias, contados da solicitação da VENDEDORA, toda documen­tação exigida pelo credor hipotecário, bem como praticar outros atos necessários à concessão do refinanciamento, inclusive a comprovação da renda familiar exigida pelo Banco;
3. Será devidamente notificado por meio de carta ou telegrama, a assinar o contrato e/ou escritura de refinanciamento correspondente, correndo por sua conta o pagamento das despesas da referida escritura, impostos de transmissão "inter vivos", impostos sobre operações financeiras e outras que venham a se tornar exigíveis, inclusive taxas cobradas pelo Banco para concessão do refinanciamento, mesmo que imputadas legal ou contratualmente à VENDEDORA, tais como taxa de inscrição e expediente, taxa de abertura de crédito, taxa de deságio, seguros e outros;
4. Somente poderá fazer jus ao refinanciamento se, na época devida, preencher­ todos os requisitos previstos nas normas do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, bem como nas normas internas do Banco, vigentes à época do repasse, notadamente quanto ao cadastro e ao valor, prazo e taxas de juros, comprovação e componentes de renda familiar;
5. O valor do mútuo e, portanto, da parcela do eventual refinanciamento, será sujeito à atualização monetária mediante aplicação do mesmo índice, data-base e idêntica periodicidade contratual estipulada para pagamento das prestações do mútuo, qual seja, índice de atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança - Pessoa Física no dia que for ajustado com o credor mutuante e com periodicidade máxima mensal;
6. O pagamento da parcela da *Alínea f.4* do *Quadro Resumo* será efetuado, então, de uma só vez, mediante recursos advindos do refinanciamento, observado o disposto neste capítulo.

6. 4. 3 ) Caso o refinanciamento supra mencionado não seja obtido até o prazo antes mencionado, este poderá ficar prorrogado, a critério da VENDEDORA, por mais trinta (30) dias, ficando o COMPRADOR, neste caso, sujeito à multa contratual equivalente a dois por cento (2%) ao mês, calculada sobre o valor do refinanciamento atualizado, de acordo com o estipulado neste contrato, independentemente das demais estipulações e cominações.

6. 5 ) Se concedido o financiamento à produção, e não obtido, posteriormente, o refinanciamento ao COMPRADOR, a critério da VENDEDORA, serão observadas as seguintes conseqüências:

1. Se por responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, ele deverá pagar essa parcela do preço de uma só vez e com recursos próprios, no prazo inicialmente ajustada para assinatura do refinanciamento, observada a correção monetária prevista no item 4.3;
2. Se por responsabilidade exclusiva da VENDEDORA, o COMPRADOR pagará o valor dessa parcela em doze (12) prestações mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira dentro de trinta (30) dias, contados da data inicialmen­te ajustada para a assinatura do refinanciamento e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, até final liquidação, observados os mesmos critérios de correção monetária, de periodicidade de reajuste e de juros estipulados na forma do item 4.3.

6. 5. 1 ) Se obtido o financiamento à produção, mas não podendo ser utilizado para reajuste das parcelas deste contrato o índice contratado com o agente financeiro, tal reajuste será calculado de acordo com o índice estabelecido no item 4.3, letra “a”, ou, em tendo sido extinto, no item 4.3.2, alínea “a”.

6. 6 ) Se, obtido o refinanciamento, o COMPRADOR não tiver quitado o remanescente do preço da unidade objeto deste contrato, ou caso o valor do refinanciamento concedido pelo agente de crédito imobiliá­rio seja insuficiente, por qualquer motivo, o COMPRADOR assinará na ocasião do refinanciamento, confissão de dívida, reconhecendo o saldo do débito perante a VENDEDORA.

6. 7 ) Trinta (30) dias antes da assinatura da confissão de dívida, o COMPRADOR deverá indicar duas (2) pessoas idôneas, proprietárias de imóvel desonerado e penhorável em Ribeirão Preto-SP e com renda mensal equivalente a, no mínimo, cinco por cento (5%) do valor do débito, com capacidade financeira adequada, a critério da VENDEDORA, as quais avalizará os títulos representati­vos do remanescente da dívida, comprometendo-se os avalistas e seus cônjuges, se houver, a assinar mencionada confissão de dívida, na qualidade de fiadores, solidariamente responsáveis pelas obrigações contratuais.

6. 7. 1 ) Assinada a confissão de dívida, as notas promissórias representativas das prestações vincendas terão caráter “pro soluto” em relação ao preço de alienação da unidade autônoma e caráter “pro solvendo” quanto às prestações da dívida então confessada.

6. 7. 2 ) Na aludida confissão de dívida, para efeitos de aplicação e cobrança da correção monetária anual ou da menor periodicidade admitida, valerá como termo inicial a data do presente compromisso de venda e compra.

6. 8 ) Caso os cadastros dos fiadores não sejam aprovados pela VENDEDORA, ficará o COMPRADOR obrigado a quitar a parcela do preço referida na *Alínea f.4* do *Quadro Resumo*, que se apurar por ocasião da assinatura do contrato de refinanciamento, sempre observada a correção monetária, prevista no item 4.3.

6. 9 ) Se o Banco conceder e o COMPRADOR aceitar, o valor do refinanciamento poderá ser superior àquele originalmente estabelecido; essa diferença a maior será abatida das últimas (de trás para a frente) prestações do preço, vincendas após a assinatura desse refinanciamento.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONSTRUÇÃO**

7. 1 ) A execução da obra poderá ser realizada pela VENDEDORA ou por empresas do ramo da construção civil que esta contratar, em conformidade com as plantas e as especificações integrantes do memorial descritivo.

7. 1. 1 ) O COMPRADOR declara ter sido informado sobre a possibilidade de modificações no projeto em virtude de imposição de normas técnicas usualmente adotadas, ou por determinação ou exigência dos poderes públicos, Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, as quais não darão ao COMPRADOR, o direito de pleitear qualquer compensação ou indenização, desde que tais modificações impositivas não desfigurem a essência da unidade e do condomínio aqui objetivados.

7. 1. 2 ) Por razões de segurança, fica vedada ao COMPRADOR qualquer interferên­cia, direta ou indireta, na obra.

7. 1. 3 ) Não será permitida visita do COMPRADOR à obra, a não ser em casos excepcionais, com autorização escrita da construtora, com hora e data marcada com pelo menos cinco (5) dias de antecedência e sempre na presença do encarregado da obra. Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante os 120 dias (cento e vinte) dias anteriores à data de entrega da obra, período em que os serviços finais ficariam prejudicados.

7. 2 ) Considerar-se-á concluída a obra por ocasião da expedição do Auto de Conclusão ("habite-se"), mesmo que parcial, cuja obtenção ficará a cargo da VENDEDORA, ou ainda, pela comunicação por escrito da VENDEDORA ao COMPRADOR que a unidade se encontra em condições de habitabilidade, desde que atendidas as exigências técnicas e legais, ressalvando-se os pequenos serviços a serem realizados nas áreas comuns do edifício.

7. 2. 1 ) No prazo previsto para a conclusão da obra, tanto do empreendimento, como da unidade autônoma ora transacionada, não está computado: a carência estabelecida no item 7.2.2 abaixo, o prazo para execução de jardim, instalação do condomínio de utilização, a legalização do empreendimento perante os órgãos públicos, as ligações definitivas dos serviços públicos e a averbação da construção.

7. 2. 2 ) Observar-se-á quanto ao prazo previsto para conclusão da obra, tanto da unidade autônoma, como do empreendimento, o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer exigência, independentemente da ocorrência das hipóteses previstas no Item 7.3 a seguir.

7. 3 ) Ocorrendo atrasos decorrentes de motivos de caso fortuito, força maior, embargos judiciais ou administrativos nas obras não imputáveis à VENDEDORA, prorrogar-se-á o prazo de entrega das unidades por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos.

7. 4 ) O COMPRADOR somente poderá efetuar ou solicitar alterações, modificações, substituições ou acréscimos, de qualquer natureza, na unidade autônoma residencial até a data de 30 de junho de 2.016, mediante prévia análise pela VENDEDORA e pela empresa que esteja conduzindo os respectivos serviços de construção, desde que:

1. Sejam viáveis tecnicamente;
2. Sejam solicitados nos prazos permitidos pela VENDEDORA e pela empresa que execute as obras do empreendimento, de forma que não prejudiquem o cronograma das obras do mesmo, bem como possam ser executados sem prejuízo ao andamento das obras gerais do empreendimento e das unidades contíguas em prejuízo de seu prazo e de seu custo;
3. O COMPRADOR arque com o custo da implementação das solicitações os quais deverão ser objeto de contratação apartada com a empresa que conduzirá a construção do empreendimento compreendido em tais custos o fornecimento de materiais e serviços, acrescidos dos impostos, encargos sociais, taxas administrativas e demais encargos, compensados, porém os custos de fornecimentos e serviços que eventualmente não sejam implementados em razão das solicitações do COMPRADOR.

7. 4. 1 ) A VENDEDORA negará qualquer pedido de alteração de sua unidade autônoma que porventura venha a afetar o prazo de construção do empreendimento, altere em qualquer aspecto áreas de uso comum, vagas de garagem, depósitos, fachadas e demais áreas que direta ou indiretamente intervenham na área comum ou privativa de outros condôminos.

7. 4. 2 ) Qualquer alteração, modificação, substituição ou acréscimo na unidade autônoma, depois da entrega das chaves e antes do pagamento integral do preço, deverá ser aprovada expressamente pela VENDEDORA, sob pena de caracterização de infração contratual.

7. 4. 3 ) Após a entrega das chaves da unidade autônoma e da quitação integral do preço, qualquer alteração, modificação, substituição ou acréscimos na unidade autônoma promovida pelo COMPRADOR deverá observar as normas condominiais vigentes e a legislação e posturas determinados pelo Poder Público, sendo que o COMPRADOR deverá subordinar essas alterações à análise técnica e assunção de responsabilidade por profissional habilitado, com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica, que responda pelas alterações eventualmente empreendidas, incluindo projeto e execução, inclusive em aspectos estruturais, de instalações, vedações e demais garantias. O COMPRADOR ficará responsável perante terceiros por atos e omissões decorrentes das alterações implementadas.

7. 4. 3. 1 ) A implementação de alterações na unidade autônoma pelo COMPRADOR, sem a observância das normas condominiais vigentes e da legislação e posturas determinados pelo Poder Público, implicará na perda das garantias construtivas descritas no manual do proprietário a ser entregue no ato do recebimento das chaves do imóvel.

7. 5 ) Na ocasião do recebimento das chaves da unidade autônoma, o COMPRADOR deverá efetuar a vistoria da unidade autônoma, obedecendo ao seguinte procedimento:

1. O COMPRADOR deverá assinar uma ficha de constatação, mencionando a inexistência ou a existência de reparos a serem sanados; e,
2. Inexistindo reparos, ou uma vez estes providenciados, e estando o COMPRADOR em dia com todas as obrigações assumidas neste instrumento, será formalizada a entrega das chaves da unidade autônoma, mediante a assinatura de termo de entrega.

7. 5. 1 ) Fica certo e ajustado que a existência de pequenos reparos, quer na unidade compromissada, quer nas áreas comuns do condomínio, que não impeçam a habitabilidade do condomínio e da unidade, não poderão servir de fundamento à recusa de recebimento das chaves pelo COMPRADOR.

7. 6 ) Após a entrega das chaves ao COMPRADOR, a VENDEDORA poderá ingressar na unidade autônoma para efetuar eventuais serviços de manutenção existentes, bem como aqueles necessários às áreas comuns ou unidades confinantes, ou aqueles cuja ocorrência tenha sido ocasionada pela unidade transacionada.

7. 6. 1 ) A VENDEDORA obriga-se a prestar por si ou por terceiros, durante o prazo de 6 (seis) meses, a contar da data da averbação da construção e registro da especificação do condomínio junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, ainda que parcial, os serviços de assistência ao condomínio, na execução de eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades autônomas, desde que, tais defeitos não sejam decorrentes de mau uso ou de falta de conservação ou manutenção. No caso de unidade autônoma, o prazo contar-se-á da entrega efetiva da unidade ao COMPRADOR.

7. 7 ) A VENDEDORA ficará eximida de qualquer responsabilidade por atos ou omissões do COMPRADOR:

1. Se realizados em desacordo com as recomendações constantes no manual do proprietário da unidade autônoma;
2. Se o COMPRADOR não realizar a manutenção preventiva e corretiva da unidade autônoma;
3. Se o COMPRADOR implementar alterações na unidade autônoma, por sua conta e risco, devendo responder inclusive perante o condomínio e seus vizinhos pelos danos que causar.

7. 8 ) A VENDEDORA recomenda a leitura atenta do manual do proprietário antes da realização de qualquer ato pelo COMPRADOR, especialmente para a remoção de paredes de qualquer ambiente ou acréscimo de cargas (exemplificativamente enchimento de pisos e execução de degraus) podem causar fissuras no próprio apartamento ou nos a ele superiores ou inferiores, assim como a capacidade instalada em relação à utilização de energia elétrica.

7. 9 ) O presente contrato é firmado em caráter *“ad corpus”*, ou seja, não será considerada infração ao projeto de construção e ao memorial arquivado no Registro de Imóveis competente, qualquer diferença encontrada, para mais ou para menos, não excedente de 5% (cinco por cento) nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas da unidade autônoma ou das partes de uso comum, sempre se tomando como ponto de referência o eixo das paredes. Nesta hipótese, a VENDEDORA ficará eximida do pagamento de qualquer compensação ou indenização ao COMPRADOR.

7. 10 ) O COMPRADOR declara ter conhecimento que serão admitidas atualizações tecnológicas pela VENDEDORA de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo-se ao COMPRADOR vantagens com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício e desempenho, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao COMPRADOR qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

7. 11 ) O Condomínio possuirá garagem condominial com capacidade para abrigar 244 vagas indeterminadas, para estacionamento de veículos do tipo passeio, tamanhos pequeno, médio e grande, das quais 02 vagas são destinadas ao uso de pessoas portadoras de necessidades especiais.

7. 12 ) As vagas de garagem foram calculadas considerando-se a necessidade sempre de auxílio de manobrista para movimentação de veículos nas áreas de estacionamento, respeitadas as posturas municipais vigentes e o projeto do empreendimento.

7. 13 ) A escolha da(s) vaga(s) de garagem de uso comum dos condôminos, na proporção do direito de utilização de cada unidade autônoma de que estes são titulares, é efetuada neste ato pela VENDEDORA e será ratificada na Assembléia Geral de Instalação do Condomínio.

7. 13. 1 ) Somente será realizada uma nova redistribuição de vagas de garagem, caso seja assim deliberado pelos condôminos em Assembléia Geral Extraordinária a ser convocada para este fim específico e aprovado por 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos.

7. 13. 2 ) O COMPRADOR outorga, de forma irrevogável e irretratável, poderes à VENDEDORA, na forma dos artigos 653 e seguintes do Código Civil em vigor, em especial no artigo 684, para representá-lo na Assembléia Geral de Instalação do Condomínio com a finalidade única e exclusiva de ratificar a escolha das vagas de garagem de uso comum do COMPRADOR e dos demais condôminos.

7. 13. 3 ) O COMPRADOR obriga-se a dar conhecimento a seus sucessores em relação à escolha de vaga(s) na forma supra, bem como das disposições contidas na convenção condominial a esse respeito.

**CLÁUSULA OITAVA – DO INADIMPLEMENTO E RECISÃO CONTRATUAL**

8. 1 ) O atraso no pagamento de qualquer quantia devida em razão desta avença, caracterizará o COMPRADOR como inadimplente, sujeitando-o ao pagamento à VENDEDORA dos valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente, de acordo com a variação *"pro rata die"*, pelo índice aplicável nos termos deste contrato, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e da multa moratória (de aplicação imediata) de 2% (dois por cento).

8. 2 ) Ficam expressamente estabelecidas as seguintes hipóteses de rescisão do presente instrumento:

1. Se o COMPRADOR ficar em mora quanto ao pagamento de qualquer quantia integrante do preço desta promessa de venda e compra, observado o disposto no item 8.2.1 abaixo;
2. Se, enquanto houver saldo devedor em favor da VENDEDORA, o COMPRADOR promover a cessão ou a transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sem observância dos requisitos da cláusula décima adiante;
3. Se o COMPRADOR não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste contrato, assim como aquelas a ele acessórias tais como: pagamento das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas à unidade; seguros, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares (TRSD), enquanto não houver quitado seu preço, ou, mesmo que quitado, não houver transmitido seu domínio junto ao Registro de Imóveis competente.
4. Se o COMPRADOR, sem consentimento prévio e expresso da VENDEDORA, constituir qualquer ônus real sobre a unidade autônoma;
5. Se contra o COMPRADOR for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial, que de algum modo afete o imóvel objeto deste compromisso, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;
6. Se o COMPRADOR incidir em insolvência; ou,
7. Se o COMPRADOR fizer composição moratória com seus credores, oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste compromisso.

8. 2. 1 ) Na hipótese descrita na letra “a” acima, o COMPRADOR somente será constituído em mora após prévia interpelação judicial, ou por intermédio do cartório de registro de títulos e documentos, nos moldes do Decreto-Lei nº 745 de 07/08/1969, hipótese em que o COMPRADOR deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, efetuar o pagamento do principal, atualizado monetariamente e com as penalidades previstas no Item 8.1 deste contrato.

8. 2. 2 ) Caso o COMPRADOR não purgue a mora no prazo estipulado no Item 8.2.1 acima, a VENDEDORA poderá, a seu exclusivo critério:

1. Antecipar o vencimento do saldo do preço do contrato; ou
2. Considerar o presente instrumento rescindido de pleno direito, sendo que, nesta hipótese, a VENDEDORA deverá devolver os valores até então pagos, deduzindo as verbas estipuladas no item 8.3 abaixo.

8. 2. 3 ) Na hipótese de ajuizamento de ação judicial pela VENDEDORA para rescisão do contrato e efetivação de seus direitos, o COMPRADOR será responsável pelo pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que ficam desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito em aberto.

8. 2. 4 ) Caso o COMPRADOR esteja na posse do imóvel, fica reconhecido e assegurado à VENDEDORA, nas hipóteses previstas no item 8.2, o direito de se reintegrar liminarmente na posse da unidade objetivada neste instrumento.

8. 3 ) Operando-se a hipótese do item 8.2.2, letra “B” acima, a VENDEDORA deverá devolver os valores até então pagos pelo COMPRADOR, deduzindo as verbas abaixo arroladas:

1. Verbas de corretagem e fração correspondente aos gastos com publicidade, despendidos pela VENDEDORA na ocasião da venda, desde já fixados em 10% (dez por cento) do preço total de venda da unidade monetariamente atualizado;
2. Juros moratórios e compensatórios e multa moratória, devidos até a data estabelecida para a purgação da mora;
3. Contribuição ao PIS sobre os valores pagos à VENDEDORA;
4. Contribuição ao COFINS sobre os valores pagos à VENDEDORA;
5. Condomínio de utilização (valores devidos até a data da efetiva desocupação);
6. Luz e gás (valores devidos até a data da efetiva desocupação);
7. IPTU e TRSD (valores devidos até a data da efetiva desocupação);
8. Reparos necessários à reposição do imóvel no mesmo estado em que foi entregue ao COMPRADOR, salvo se este já o tenha devolvido à VENDEDORA nesta condição;
9. Taxa diária de ocupação, ora fixada em 0,1% (um décimo por cento) sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia do mês da entrega da posse do imóvel ao COMPRADOR, ou da data em que o imóvel se encontre disponível para entrega ao COMPRADOR, considerada sempre a que primeiro ocorrer, até a efetiva devolução do imóvel, se o COMPRADOR já se encontrar na posse, à época de sua mora;
10. Todos os tributos e leis sociais pagos em decorrência do recebimento das parcelas do preço;
11. Custas, despesas judiciais e honorários de advogado, eventualmente incorridos;

8. 4 ) Efetuados os descontos e as deduções estabelecidos no item 8.3 acima, a VENDEDORA deverá efetuar a devolução de 70% (setenta por cento) do saldo apurado ao COMPRADOR, a título de reembolso, sendo certo que a devolução será feita em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, atualizadas monetariamente de acordo com o índice e critérios constantes neste instrumento, vencendo-se a primeira delas dentro de 30 (trinta) dias a contar da assinatura do instrumento de rescisão, ou do trânsito em julgado de sentença irrecorrível que decrete a rescisão, ou da desocupação do imóvel, considerada a que ocorrer por último, e as demais parcelas em igual dia dos meses subseqüentes.

8. 4. 1 ) O COMPRADOR receberá a referida devolução desde que o imóvel tenha sido restituído à VENDEDORA, livre e desocupado de pessoas e coisas, e reposto ao idêntico estado em que lhe foi entregue.

8. 5 ) Na hipótese de rescisão, judicial ou extrajudicial, deste contrato, a VENDEDORA terá livre disponibilidade sobre o imóvel, podendo, inclusive, aliená-lo a terceiros, ainda que não tenha restituído as quantias devidas ao COMPRADOR na forma deste contrato, inclusive no caso em que o COMPRADOR deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

8. 6 ) Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o COMPRADOR perderá em favor da VENDEDORA as benfeitorias úteis e as voluptuárias introduzidas no imóvel. As necessárias serão compensadas, em favor da VENDEDORA, com as perdas e danos e lucros cessantes verificados em decorrência do inadimplemento do COMPRADOR. As acessões erigidas no terreno incorporar-se-ão a este e já estão incluídas no preço contratado. Assim, em caso de inadimplemento, o COMPRADOR não fará jus a qualquer tipo de indenização pelas acessões que constituirão a futura unidade autônoma e que não se confundem com as benfeitorias acima mencionadas que ele eventualmente introduzir no imóvel.

**CLÁUSULA NONA – DA IMISSÃO NA POSSE E DA ESCRITURA DEFINITIVA**

9. 1 ) O COMPRADOR será imitido na posse da unidade objeto do presente instrumento mediante assinatura do termo de entrega de chaves da unidade, desde que esteja em dia com suas obrigações dispostas neste contrato, conforme item 9. 1. 3 abaixo, e cumpra o procedimento descrito no item 7. 5 acima.

9. 1. 1 ) Independentemente da entrega das chaves da unidade, passarão a correr por conta exclusiva do COMPRADOR, a partir da data de disponibilidade para recebimento das chaves do imóvel, da expedição do auto de conclusão (“habite-se”) ou da instalação do condomínio, o que ocorrer primeiro, na proporção que competir à sua unidade autônoma, o IPTU, todos os demais impostos, taxas, tarifas públicas e concessionárias incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, ainda que cobrados ou lançados em nome da VENDEDORA, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio. Serão, ainda, de responsabilidade do COMPRADOR, na proporção que competir à sua unidade autônoma, as despesas para ligação definitiva dos serviços públicos e as custas e os emolumentos para registro da especificação do condomínio junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente. Se o COMPRADOR deixar de efetuar qualquer dos pagamentos acima previstos, ficará constituído em mora para todos os fins de direito. O COMPRADOR é o único e exclusivo responsável por praticar todos os atos necessários à alteração do cadastro do imóvel junto a PMRP, de modo que o COMPRADOR figure como o sujeito passivo do IPTU.

9. 1. 2 ) Fica ainda certo e ajustado que o COMPRADOR responderá perante a VENDEDORA por seu inadimplemento no pagamento de referidas obrigações que venham a ser cobradas da VENDEDORA, especialmente junto ao condomínio e à Municipalidade, ficando responsável pela assunção de todos os encargos e penalidades contratuais e legais cabíveis, bem como todos os custos a que a VENDEDORA venha a incorrer por força de tal inadimplemento, tais como aqueles relativos a medidas extrajudiciais ou judiciais que venha a promover para fins de cobrança do valor inadimplido pelo COMPRADOR, ou que sejam contra ela indevidamente promovidas para tal fim, incluindo-se, caso o inadimplemento origine procedimento judicial, os custos mensais para obtenção/renovação das correspondentes certidões de objeto e pé dos respectivos processos, as custas processuais, honorários advocatícios e sucumbência.

9. 1. 3 ) As chaves serão entregues ao COMPRADOR, desde que este esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste contrato, sob pena da VENDEDORA exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64*.*

9. 1. 4 ) Se o COMPRADOR, por qualquer meio ou forma, ocupar sua unidade autônoma sem ter previamente cumprido todas suas obrigações, cometerá infração ao disposto no artigo 52, da Lei 4.591/64, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à VENDEDORA o exercício dos direitos ali previstos, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, sua reintegração de posse, com mandato *"initio litis"*. Ocorrendo tal hipótese, o COMPRADOR será obrigado a pagar a multa diária no valor estipulado no item 8.3., alínea “I”, deste contrato.

9. 2 ) A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral do preço com a total liquidação das parcelas elencadas nas *Alíneas f.1 à f.4* do *Quadro Resumo*, além das obrigações acessórias de recolhimento de impostos, taxas, tributos, contribuições condominiais, e outras que porventura sejam exigíveis.

9. 2. 1 ) A VENDEDORA, a seu livre e exclusivo critério, poderá optar por contratar a alienação fiduciária do imóvel objeto deste contrato, em garantia do cumprimento das obrigações ora assumidas pelo COMPRADOR, concordando este expressamente.

9. 2. 2 ) Em tal hipótese, a VENDEDORA convocará o COMPRADOR para receber a escritura definitiva do imóvel que está sendo por ele adquirido.

9. 2. 3 ) No mesmo ato da outorga de aludida escritura, em garantia do cumprimento das obrigações ainda pendentes, o COMPRADOR transferirá à VENDEDORA, em caráter fiduciário, a propriedade do imóvel objeto deste.

9. 2. 4 ) A constituição da propriedade fiduciária será efetivada mediante registro no Oficial de Registro de Imóveis, do contrato que servirá de título ao negócio fiduciário e que será celebrado de acordo com minuta padrão a ser fornecida pela VENDEDORA, cujo conteúdo atenderá o disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

9. 2. 5 ) Constituída a propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse, sendo o COMPRADOR detentor da posse direta e a VENDEDORA detentora da posse indireta do imóvel.

9. 2. 6 ) Para fins de outorga de escritura, o COMPRADOR ficará obrigado, se já tiver sido imitido da posse, na forma da legislação vigente, a apresentar à VENDEDORA e/ou ao Cartório de Notas a correspondente certidão de quitação de tributos imobiliários referente ao imóvel em questão, bem como a declaração de inexistência de débitos condominiais, assinada pelo síndico, com firma reconhecida, acompanhada da cópia da Ata de Assembléia Geral que o elegeu. Constatado débito em aberto fica o COMPRADOR responsável pela quitação integral do respectivo valor, ficando a outorga da respectiva escritura suspensa até o cumprimento dessa obrigação.

9. 2. 7 ) Correrá por conta do COMPRADOR todas as despesas para lavratura da escritura, o seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguro, deságios, imposto sobre operações financeiras (IOF), imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), emolumentos de cartórios, certidões imobiliárias e distribuidores em nome da VENDEDORA e dele COMPRADOR, e o que mais lhe for atinente.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

10. 1 ) O COMPRADOR somente poderá ceder os direitos de que se torna titular através do presente contrato, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e expressa anuência da VENDEDORA, que não poderá negá-la, desde que:

1. O COMPRADOR esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidas através do presente instrumento;
2. O novo adquirente se sub-rogue em todas as obrigações assumidas pelo COMPRADOR neste instrumento;
3. O novo adquirente venha a comprovar, de modo irrefutável, a sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe forem imputadas; e,
4. O COMPRADOR efetue o pagamento da taxa de transferência à VENDEDORA, correspondente a 1% (um por cento) do preço total da presente venda, indicado na *Alínea D* do *Quadro Resumo*, atualizado monetariamente de acordo com os índices aqui ajustados.

10. 2 ) A VENDEDORA se exime de qualquer obrigação ou responsabilidade, relativo ao recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente sobre a cessão de direito, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela VENDEDORA.

10. 3 ) Ocorrendo a transferência sem a anuência da VENDEDORA, esta será nula de pleno direito, permanecendo o COMPRADOR vinculado às obrigações assumidas perante a VENDEDORA ficando sujeito, ainda, à rescisão contratual e a suas implicações legais e contratuais, a teor da cláusula sexta deste contrato

.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS**

11. 1 ) Constitui-se condição básica à efetivação da incorporação imobiliária em que se insere a unidade condominial ora objetivada, a comercialização pela VENDEDORA de, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das unidades, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do registro da incorporação imobiliária, podendo, nesse prazo, caso não seja verificada tal condição, a VENDEDORA optar pela desistência da incorporação, conforme disposições contidas no artigo 34 e seguintes da Lei 4.591/64.

11. 1. 1 ) Caso exerça o direito de arrependimento acima mencionado, a VENDEDORA poderá rescindir o presente instrumento, de pleno direito, devendo, para tanto, notificar extrajudicialmente o COMPRADOR.

11. 1. 2 ) A notificação extrajudicial será remetida pela VENDEDORA ao COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da desistência da incorporação junto ao Registro de Imóveis. Dita notificação será enviada no endereço indicado na *Alínea A* do *Quadro Resumo* e deverá indicar a motivação da desistência da incorporação, informando a conseqüente rescisão automática do presente instrumento.

11. 1. 3 ) No prazo 30 (trinta) dias a contar da desistência junto ao Registro de Imóveis, a VENDEDORA deverá providenciar depósito em conta corrente a ser aberta para tal finalidade em nome do COMPRADOR, procedendo, assim, à devolução dos valores recebidos, atualizados pelo INCC/FGV.

11. 1. 3. 1 ) Caso a VENDEDORA não disponibilize o referido reembolso no prazo estipulado acima, ficará ainda obrigada ao pagamento de multa moratória no importe de 2% (dois por cento) e juros à razão de 1% (um por cento) ao mês, até a efetiva devolução ao COMPRADOR das quantias devidas.

11. 2 ) Constituem, portanto, condição básica à consecução plena do negócio ora avençado, ultimada com a transferência ao COMPRADOR da efetiva da propriedade do imóvel em apreço a comercialização do número mínimo de unidades autônomas, tal como referido no item 11.1 acima.

11. 3 ) Assim, as partes convencionam subordinar a eficácia do presente instrumento à condição suspensiva referida no item 11.2 acima, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro.

11. 4 ) Deste modo, até que estejam superadas todas as condições suspensivas referidas no item 11.2 retro, todos os pagamentos realizados pelo COMPRADOR serão considerados como depósito para a aquisição da unidade autônoma objetivada neste instrumento.

11. 5 ) Havendo a desistência do empreendimento, o presente contrato será considerado rescindido, de pleno direito, retornando os contratantes ao "statu quo ante", sem cominação de penalidade de lado a lado.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

12. 1 ) O presente instrumento, ressalvadas as hipóteses de rescisão expressamente previstas nas cláusulas sétima e décima, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, assim, extensivo e obrigatório aos cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, bem como a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, renunciando as partes ao direito de arrependimento.

12. 2 ) As cláusulas e condições, notadamente aquelas concernentes ao preço, à forma de pagamento, ao prazo e à forma de execução da obra, estabelecidas no presente instrumento substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o COMPRADOR, ou por este simplesmente pleiteada na fase de intermediação de venda, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

12. 3 ) O recebimento fora dos prazos estabelecidos de qualquer parcela prevista neste instrumento, a qualquer título, ou de outros encargos contratuais e/ou qualquer adiamento na aplicação das penalidades previstas neste instrumento, será sempre considerada mero ato de tolerância por parte da VENDEDORA, não podendo ser invocado pelo COMPRADOR, como novação ou alteração contratual, sob qualquer hipótese.

12. 4 ) Por este mesmo instrumento e na melhor forma de direito, o COMPRADOR nomeia e constitui a VENDEDORA sua bastante procuradora para exercer os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para praticar, em nome dele, todos os atos prescritos pela Lei nº 4.591/64 e pelas demais legislações pertinentes, respeitadas a fração ideal de terreno, a unidade autônoma e as respectivas áreas comuns objeto desta contratação.

12. 4. 1 ) Entre esses poderes, incluem-se especialmente os seguintes:

1. Representá-lo perante o Registro de Imóveis competente; para efetivar eventuais retificações da incorporação; para efetivar, no momento próprio, o registro da instituição, divisão, especificação e convenção do condomínio; proceder a oportuna averbação das construções faltantes; formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza;
2. Modificar, ratificar, re-ratificar, em qualquer de suas disposições, o memorial de incorporação e a minuta de convenção de condomínio já registrados no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP, relativos ao condomínio onde se insere a unidade objetivada;
3. Proceder à redação final da convenção de condomínio e elaborar os instrumentos de sua instituição, divisão e especificação e todos os documentos que se fizerem necessários na consecução destes fins; elaborar, aprovar e expedir os Regimentos Internos ou Regulamentos Internos do Condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza, subscrever e assinar esses instrumentos e documentos;
4. Elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificá-los, retificá-los, re-ratificá-los, subscrevê-los e assiná-los; registrá-los no Registro de Imóveis e órgãos competentes, podendo realizar esses atos por instrumento particular ou escritura pública;
5. Representá-lo, igualmente, perante a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto - SP, requerendo o quanto necessário em relação à transferência da inscrição fiscal da unidade autônoma objeto desta contratação;
6. Apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competentes;
7. Promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do Condomínio, incluindo-se nessas medidas a contratação da sua administradora e a contratação das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços;
8. Efetuar a cessão de créditos e sua securitização perante sociedades securitizadoras ou entidades financeiras interessadas nos créditos e na securitização; concordar previamente com os termos dos citados contratos, que deverão ser lavrados conforme os dispositivos da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste instrumento ou dos contratos que forem celebrados; custodiar, ceder fiduciariamente e securitizar, se e quando necessário, as notas promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo COMPRADOR e vinculados a este instrumento, bem como constituir garantias reais; sub-rogar o COMPRADOR nas relações com o agente financiador da construção ou com a sociedade securitizadora, tão-só no que se refere aos valores devidos por ele, comprador, em razão do presente instrumento, sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária; para este fim a VENDEDORA poderá, igualmente contratar assinando os documentos cabíveis;
9. Com o escopo de assegurar ao empreendimento **RESIDENCIAL BELVEDÉRE**, desde seu início o serviço administrativo pós entrega da obra, compatível com o padrão adotado fica desde já, facultado a **VENDEDORA** instituir o primeiro (a) síndico (a) do condomínio, ou indicar terceiro, seja pessoa física ou jurídica, assim como, pelo mesmo período de seu mandato, indicar e contratar a administradora, o que o **COMPRADOR** expressamente aceita.
10. O mandato do sindico (a) nomeado (a) pela **VENDEDORA** expirará em 24 (vinte e quatro) meses após a conclusão da última torre do empreendimento, a ser entregue, no período avençado nesse instrumento.
11. O sindico (a) nomeado (a) pela **VENDEDORA** poderá ser destituído (a) por votação de condôminos que representem 75% da totalidade dos condôminos, reunidos em assembléia geral, convocada na forma da convenção do condomínio, especialmente para este fim.
12. A Administradora escolhida pela **VENDEDORA** exercerá a administração do condomínio edilício, pelo prazo do mandato do sindico nomeado pela **VENDEDORA**, ou seja, pelo menos 24 meses, podendo ser prorrogado por prazo indeterminado se acordado em assembléia condominial.
13. Substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reservas.

12. 4. 2 ) O mandato acima é constituído em caráter irrevogável e irretratável.

12. 4. 3 ) No caso de pluralidade de pessoas, todos os compradores constituem-se mútua e reciprocamente como bastante procuradores, para todos os efeitos do presente contrato, em caráter irrevogável e irretratável, em especial para o recebimento de citações, ainda que iniciais, intimações, notificações e interpelações de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, de tal forma que a comunicação de qualquer espécie feita a um dos compradores ou a seu cônjuge, importará automaticamente na do outro.

12. 5 ) Em cumprimento ao disposto no artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor, a fim de que o COMPRADOR tomasse conhecimento prévio do conteúdo do que aqui está pactuado, ficando bem informado e consciente de seus direitos e obrigações, o presente contrato lhe foi submetido, previamente, para análise e estudo, sendo que o COMPRADOR manifestou-se no sentido de que está bem esclarecido quanto às condições contratuais, notadamente quanto as cláusulas e condições que, de alguma forma, lhe restrinjam direitos.

12. 6 ) O COMPRADOR, desde já, permite que a VENDEDORA, mesmo após a instalação do Condomínio, e enquanto existam apartamentos à venda no edifício, mantenha no mesmo, se assim desejar, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado, neste ato, o uso das partes comuns pelos corretores enquanto trabalham.

12. 7 ) Declara o COMPRADOR que todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos, de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda do empreendimento, prestados ou realizados até a presente data, e que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente, são suficientemente esclarecedoras do empreendimento, e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições aqui avençadas, nas plantas e especificações, na convenção do condomínio, e enfim, com o respectivo Memorial de Incorporação registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

12. 8 ) O COMPRADOR declara-se ciente e concordante com o fato de que o presente instrumento não é coberto por qualquer modalidade de seguro de morte, invalidez permanente, inadimplência ou de qualquer outra natureza.

12. 9 ) Eventuais valores pagos pelo COMPRADOR a título de assessoria técnica jurídica ou comercial para a realização da presente transação não estão contemplados na presente e se constituem em relações não abrangidas em seu escopo.

12. 10 ) O presente instrumento só se tornará válido e efetivo a partir da quitação total do sinal contratado e especificado no quadro resumo, até então fica reservado à VENDEDORA, mediante simples comunicação endereçada ao(s) COMPRADOR(ES), a não comercialização do negócio, voltando as partes ao estado anterior, recebendo o(s) COMPRADOR(ES) em devolução, qualquer quantia anteriormente paga. Neste caso, fica a VENDEDORA liberada para negociar a unidade ora transacionada com terceiro interessado, independente da assinatura de qualquer outro documento

12. 11 ) O COMPRADOR declara ter sido esclarecido e ter tido a oportunidade de analisar adequadamente o empreendimento, o imóvel objeto, a documentação a ele relativa, bem como da VENDEDORA, as condições contratuais e de preço e condições de pagamento, tendo sido informado em relação a todas e quaisquer dúvidas ocorridas em referida análise, firmando o presente consciente das obrigações nele constantes, especialmente as relativas ao preço, forma de pagamento e conhecimento do imóvel sua localização, dimensões, acabamento e demais características.

12. 12 ) O COMPRADOR tem ciência, expressando desde já sua concordância, que a VENDEDORA efetuará análise documental e de credito do(s) COMPRADOR(ES), visando verificar sua capacidade de pagamento quanto às obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, inclusive verificação de sua ficha sócio-econômica e cadastral (SERASA, SPC, SEGAM, Associação Comercial entre outros), nada tendo a se opor. Realizada a análise, uma vez verificada a impossibilidade da continuidade do presente negócio, a presente condição resolutiva será levada a termo, mediante simples comunicação endereçada ao(s) COMPRADOR(ES), sobre a não comercialização do negócio, voltando as partes ao estado anterior, recebendo o(s) COMPRADOR(ES) em devolução, a quantia anteriormente paga, por conta do preço ora ajustado. Neste caso, fica a VENDEDORA liberada para negociar a unidade ora transacionada com terceiro interessado, independente da assinatura de qualquer outro documento.

12. 13 ) O COMPRADOR obriga-se a assumir todos os direitos e obrigações instituídas na convenção do Condomínio nas proporções cabíveis à unidade ora objetivada.

12. 14 ) O COMPRADOR obriga-se a comunicar expressamente a seus cessionários, locatários, usuários ou adquirentes da unidade objetivada todas as condições do empreendimento, em especial em relação à convenção do Condomínio, o respectivo regimento interno e decisões assembleares que vierem a ser deliberadas.

12. 15 ) A inaplicabilidade ou nulidade, declarada por decisão judicial irrecorrível, relativa a qualquer cláusula ou disposição do presente instrumento, não prejudica ou altera as demais cláusulas e disposições nele estipulados, continuando plenamente válido com relação à parte não alterada ou suprimida por decisão judicial.

12. 16 ) Fica eleito o foro da Comarca de Ribeirão Preto - SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado qualquer que seja, para dirimir eventuais dúvidas ou questões decorrentes deste contrato.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Ribeirão Preto, <?php echo echo $DIA ?> de <?php echo echo $MES ?> de <?php echo echo $ANO ?>.

VENDEDORA:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ZENITH RP SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

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

**<?php echo echo $ASS\_COMPRADORES ?>**

# TESTEMUNHAS

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Nome: Nome:

# RG.: RG.:

# CPF/MF.: CPF/MF.:

(Essas assinaturas fazem parte integrante do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças, assinado **<?php echo echo $DATA\_CONTRATO ?>**

em ,objetivando a unidade nº **<?php echo echo $APTO ?>**, da Torre **<?php echo echo $BLOCO ?>**, do Residencial BELVEDERE GRAND MIRANT).