|  |
| --- |
| **"INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO DE TEMPO DE UNIDADE AUTÔNOMA FRACIONADA, EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE, E OUTRAS AVENÇAS"** |
| **SALINAS BEACH RESORT** |

**NORMAS GERAIS**

Pelo presente instrumento particular de *Promessa de Venda e Compra de Fração de Tempo de Unidade Autônoma Fracionada, em Regime de Multipropriedade, e Outras Avenças* (o “Contrato”) e na melhor forma de direito, as Partes nomeadas e qualificadas na Alínea A, do Quadro Resumo, em anexo, têm, entre si, justa e contratada a presente promessa de venda e compra de Fração de Tempo da Unidade Autônoma Fracionada (a “Unidade Autônoma”) indicada na Alínea C, do Quadro Resumo, que se regerá consoante as cláusulas e condições estabelecidas a seguir:

##### CLÁUSULA PRIMEIRA

##### DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

##### 1.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORAse compromete e se obriga a vender a Fração de Tempo da Unidade Autônoma indicada na Alínea C, do Quadro Resumo, entregando-a no prazo estimado na Alínea D, do Quadro Resumo,e de acordo com as plantas, memorial descritivo de acabamento, que inclui itens de decoração, montagem e equipagem das unidades autônomas e áreas comuns do Empreendimento e demais condições técnicas e de qualidade previstas neste Contrato, mediante o pagamento, pelo COMPRADOR, da totalidade do preço estipulado na Alínea E.1., do Quadro Resumo*.* O COMPRADOR, por sua vez, obriga-se a comprar a Fração de Tempo objeto do presente Contrato, vinculada à futura Unidade Autônoma descrita e caracterizada na Alínea C do Quadro Resumo, mediante o pagamento à VENDEDORA da totalidade do preço estipulado na Alínea E do Quadro Resumo, observadas as cláusulas e condições a seguir pactuadas, firmadas em caráter irrevogável e irretratável, com exceção das condições suspensivas e resolutivas previstas neste instrumento.

**1.2.** O **COMPRADOR** declara conhecer e aceitar que a aquisição que ora promete fazer é de Fração de Tempo vinculada à Unidade Autônoma, de modo que não adquirirá tal unidade em sua integralidade e exclusividade, mas poderá utilizá-la com exclusividade durante seu Período de Utilização.

### CLÁUSULA SEGUNDA

### DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

**2**.**1.** As Partes declaram expressamente concordar com o preço definido na Alínea E, do Quadro Resumo, com sua forma de pagamento (Alínea F, do Quadro Resumo) e os encargos sobre ele incidentes, que são originados da livre manifestação de vontade de ambas as Partes, e foi calculado visando o equilíbrio econômico e financeiro da relação contratual.

**2**.**2.** As Partes reconhecem expressamente que o preço total constante da Alínea E, do Quadro Resumo tem como condição basilar que as parcelas a serem pagas de forma parcelada sejam atualizadas monetariamente e que as parcelas vencíveis a partir da data da conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”) tenham a incidência de atualização monetária e juros compensatórios, tendo em vista que o preço expresso neste instrumento foi fixado com base naquele para pagamento à vista, sendo certo que a incidência de atualização monetária e de juros nas parcelas a eles sujeitas são essenciais ao equilíbrio contratual e à própria contratação ora efetivada entre as Partes.

**2.2.1.** A data da conclusão das obras civis (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”) é contratualmente considerada o termo inicial para a incidência dos juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pelo Sistema de Tabela *SACOC*, de forma que, se obtido o “habite-se”, anterior ou posteriormente à data prevista para o início da incidência de juros indicada no Quadro Resumo, a **VENDEDORA** efetuará novo cálculo de incidência de juros sobre referidas parcelas, a fim de refletir o período real de incidência.

2.2.2. O COMPRADOR, em virtude do pagamento a prazo, declara sua plena ciência e concordância com os seguintes requisitos básicos para a sua efetivação:

**a)** o valor de cada uma das parcelas do preço será corrigido monetária e mensalmente, conforme disposto no art. 46, da Lei no 10.931, de 02/08/2004, exceto na hipótese de o prazo contratual ser (i) inferior a 36 (trinta e seis) meses, quando, então, o reajuste passará a ser anual, obedecendo-se os mesmos critérios de índice-base e índice reajuste aqui ajustados; ou, (ii) inferior a 12 (doze) meses, quando, então, as parcelas não serão atualizadas monetariamente; e,

**b)** o preço, o saldo do preço e as respectivas parcelas não estão nem estarão sujeitas a medidas ou processos de congelamento total ou parcial, face ao princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito.

**2**.**2**.**3.** Este Contrato está subordinado à manutenção da mesma relação de equivalência, nesta data, entre as obrigações contratuais assumidas, a saber:

1. pela **VENDEDORA**: obrigação de venda da Fração de Tempo da Unidade Autônoma supra referida, para entrega futura, por preço global, certo e determinável;
2. pelo **COMPRADOR**: obrigação de pagamento do preço retro referido.

**2**.**2**.**4.** Para os fins do disposto no item 2.2.3, reconhecem as Partes que este Contrato:

**a)** não se constitui em ajuste de trato sucessivo, por ser o preço convencionado uma obrigação una e indivisível, fixado para pagamento à vista, consentindo a **VENDEDORA** com sua liquidação parcelada, cuja quitação liberatória somente ocorrerá quando do seu pagamento integral; e,

**b)** constitui ajuste de caráter comutativo, consensual, oneroso, de execução diferida, assumindo a **VENDEDORA**, em contrapartida do pagamento do preço, obrigação de resultado pela entrega futura de imóvel a construir.

**2**.**3.** O preço pactuado para o presente Contrato é o especificado na Alínea E, do Quadro Resumo, e será pago da seguinte forma:

**a)** a corretagem, na forma constante da Alínea E.2, do Quadro Resumo, cuja quitação ficará condicionada ao efetivo pagamento da quantia ali mencionada; e,

**b)** o sinal de negócio e princípio de pagamento, na forma constante da Alínea E.3, do Quadro Resumo, cuja quitação ficará condicionada ao efetivo pagamento da quantia ali mencionada; e,

**c)** o saldo do preço indicado na Alínea F, do Quadro Resumo, será liquidado conforme Alínea F.1 ou F.2, cujos valores e vencimentos estão nela determinados, observando-se sempre os índices, formas de atualização monetária e juros compensatórios, previstos neste instrumento, especialmente no item 2.4, abaixo.

2.3.1. Caso a presente contratação tenha prazo igual ou superior a 12 (doze) meses, a atualização monetária plena do preço, do saldo devedor do preço e das prestações, é pós-fixada, constituindo condição contratual com o objetivo de compensar a corrosão inflacionária do poder aquisitivo da moeda.

2.3.2. Tendo em vista que o valor do preço de aquisição estabelecido na Alínea E, do Quadro Resumo foi calculado para o primeiro dia do mês da aquisição, o COMPRADOR declara expressamente estar ciente que as parcelas futuras do preço estabelecidas na Alínea F.2, do Quadro Resumo estarão sujeitas à atualização monetária pela variação mensal integral dos índices eleitos, observado o disposto no item 2.2.1, alínea “a”, acima, ainda que não tenham decorridos 30 (trinta) dias entre o pagamento da parcela anterior e o pagamento da seguinte.

**2**.**4.** O saldo devedor e as respectivas parcelas, além dos juros compensatórios já citados,serão atualizados monetariamente pela variação percentual acumulada dos índices abaixo indicados, apurada entre o índice divulgado no segundo mês anterior à assinatura deste instrumento e o divulgado no segundo mês anterior à data do efetivo pagamento de cada parcela:

**a)** pelo INCC-DI/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), para o saldo devedor, bem como as respectivas parcelas que se vencerem antes da data de conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”);e,

**b)** pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), para o saldo devedor, bem como as respectivas parcelas que se vencerem no mês imediatamente posterior à conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”), bem como para aquelas parcelas vencidas e eventualmente não pagas, que forem corrigidas monetariamente até então pela alínea “a”, supra*.*

**2**.**4**.**1.** Caso haja atraso na publicação do índice de reajuste mencionado no item acima, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado tomando-se o índice publicado no segundo mês anterior ao da celebração deste Contrato, e aquele publicado no segundo mês anterior ao do evento que deu ensejo à correção monetária.

**2**.**4**.**2**.Caso sejam constatadas diferenças que importaram em cobrança menor do que aquela devida, decorrentes da forma de cálculo estabelecida no item 2.4.1, acima, estas serão pagas pelo **COMPRADOR** em uma única parcela que terá vencimento no mês imediatamente subsequente, na mesma periodicidade de pagamento das prestações regulares, atualizadas monetariamente, conforme item 2.3. As diferenças que importarem em cobrança maior do que aquela devida, decorrentes da forma de cálculo estabelecida no item 2.4.1, acima, serão deduzidas da parcela vincenda no mês imediatamente subsequente.

**2**.**4**.**3.** 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 que a correção de todos os valores devidos em razão deste Contrato, inclusive aqueles porventura em atraso, passará a ser feita pelos seguintes índices: (i) em substituição ao INCC/FGV, o ICC-SP/FGV (Índice de Custos da Construção Civil de São Paulo, publicado pela Fundação Getúlio Vargas) ou o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), caso o ICC não possa ser utilizado; e, (ii) em substituição ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), o INPC/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou o IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), caso o INPC não possa ser utilizado.

**2**.**5.** Todos os valores devidos à **VENDEDORA** em razão deste Contrato deverão ser pagos pelo **COMPRADOR** em moeda corrente nacional, nos prazos e forma pactuados neste instrumento. Eventuais mudanças no local dos pagamentos serão comunicadas ao **COMPRADOR** por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data de vencimento. O **COMPRADOR**, por sua vez, obriga-se a informar a **VENDEDORA** qualquer alteração no seu endereço no mesmo prazo antes citado.

**2**.**5**.**1.** Em caso de pagamento por meio de cheque, a quantia nele expressa somente será considerada quitada após sua regular compensação. 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.

**2**.**5**.**2.** Em caso de recebimento de aviso bancário de cobrança pelo **COMPRADOR**, os pagamentos poderão ser efetuados em instituição bancária integrante do sistema bancário de compensação. A falta de recebimento de aviso bancário de cobrança não exime o **COMPRADOR** de efetuar quaisquer pagamentos previstos neste instrumento, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, visto que todas as informações necessárias poderão ser obtidas com antecedência nos escritórios da **VENDEDORA**.

**2**.**5**.**3.** Salvo expressa autorização da **VENDEDORA**, não serão permitidos pagamentos por meio de depósito bancário, ordem de pagamento, ordem de crédito, “DOC”, “TED”, PIX e afins, diretamente em conta corrente da **VENDEDORA**, sob pena de ser desconsiderado o pagamento efetuado. E, ainda, os pagamentos somente serão considerados efetivamente quitados na data do crédito efetivo na conta corrente da VENDEDORA, independentemente da data e envio de comprovante de realização da operação pelo COMPRADOR.

**2**.**6.** Na hipótese de antecipação do pagamento de parte ou da integralidade do saldo do preço contratado, pelo **COMPRADOR**, 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. Nenhuma parcela poderá ser antecipada senão em sua totalidade, não se admitindo, portanto, o fracionamento de qualquer parcela. O **COMPRADOR** não poderá pagar qualquer parcela do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas as parcelas que estiverem vencidas anteriormente.

**2**.**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, quando for o caso, ou acréscimos devidos, ainda que por congelamento, fica desde logo ajustado que: **(i)** o saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente; **(ii)** a cada mês, o **COMPRADOR** estará amortizando menos do que deveria(m); e, **(iii)** a diferença entre o valor real de cada parcela e o de sua parcial amortização será cobrada pela **VENDEDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou quando da transmissão do domínio ou, ainda, da quitação do preço.

**2**.**8.** A data do vencimento das parcelas do preço e sua exigibilidade não têm qualquer vínculo com o andamento ou a conclusão das obras civis e as atividades de montagem, equipagem e decoração da Unidade Autônoma na qual a Fração de Tempo se acha vinculada, conforme disposto na Alínea D, do Quadro Resumo.

**CLÁUSULA TERCEIRA**

**AUTORIZAÇÃO PARA INSTITUIÇÃO DE GARANTIA REAL**

**3.1.** O **COMPRADOR** concorda com a aplicação do presente Contrato ao regime jurídico da alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.541/97, obrigando-se a subscrever os documentos e alterações que se fizerem necessárias. O **COMPRADOR** concorda que a **VENDEDORA** transmita os direitos de que sejam titulares sobre o imóvel objeto do presente instrumento, alienando-o fiduciariamente em garantia, assumindo o **COMPRADOR** as respectivas obrigações, desde que sejam mantidas inalteradas as condições de valor, prazo, taxa de juros, encargos e atualização monetária, de acordo com os critérios aqui definidos.

**3**.**1**.**1.** Com o objetivo de complementar os recursos financeiros para conclusão da obra do Empreendimento, a **VENDEDORA** poderá contratar financiamento destinado ao fomento da construção do Empreendimento junto a agente financeiro, sendo que todos os recursos obtidos perante o agente financeiro serão utilizados única e exclusivamente na execução das obras do Empreendimento. Por força legal e visando possibilitar a liberação dos recursos, a **VENDEDORA** outorgará em garantia da dívida, hipoteca de 1º grau ou instituirá alienação fiduciária sobre o terreno e acessões do Empreendimento ou, ainda, conferirá qualquer outra garantia que venha a ser exigida pelo agente financeiro, incluindo a Unidade Autônoma a que se vincula a Fração de Tempo objeto deste Contrato.

**3**.**1**.**2.** A **VENDEDORA** comunica que por força de referido financiamento, se contratado, cederá fiduciariamente ao agente financeiro os direitos creditórios decorrentes deste Contrato, o que é aceito pelo **COMPRADOR**. Nesta hipótese, a qualquer tempo e a critério exclusivo da **VENDEDORA**, se houver saldo devedor a vencer, as Partes assinarão contrato de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária, hipótese em que esta garantia (alienação fiduciária) será constituída em favor da **VENDEDORA** ou da instituição financeira que eventualmente venha a aportar recursos para quitação do saldo devedor, sendo as despesas de contrato, de imposto de transmissão, de registro de imóveis e outras decorrentes de tal operação de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**. Observadas tais condições, o **COMPRADOR** compromete-se a comparecer em data e horário que vierem a ser designados pela **VENDEDORA** para a assinatura do referido contrato.

**3**.**1**.**3.** A partir da assinatura do contrato de financiamento entre a **VENDEDORA** e o agente financeiro todos os valores devidos pelo **COMPRADOR** provenientes deste Contrato serão pagos exclusivamente através de boletos bancários emitidos e enviados pelo próprio agente financeiro, salvo se outra forma de pagamento for por ele indicada.

**3**.**1**.**4.** As providências cabíveis a serem adotadas pela **VENDEDORA** perante o agente financeiro, para fins de liberação do gravame que recair sobre a Unidade Autônoma, serão tomadas em até 180 (cento e oitenta) dias, contados do registro de instrumento de instituição, especificação e convenção de condomínio do Empreendimento.

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

**3**.**2**.**1.** Fica o **COMPRADOR** ciente, ainda, que a **VENDEDORA** poderá emitir Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), assim como o agente financeiro poderá emitir Letra de Crédito Imobiliário (LCI), nos termos da Lei nº 10.931/04, obrigando-se o **COMPRADOR** a assinar todos os documentos que se fizerem necessários à emissão desses títulos, inclusive a escritura com reserva de domínio em favor do(a) credor(a), caso essa venha a ser necessária ou exigida por ele(a).

#### CLÁUSULA QUARTA

#### DA CONSTRUÇÃO

**4**.**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, especialmente, mas não se limitando ao Corpo de Bombeiros, secretarias ou órgãos ambientais, órgãos de defesa do consumidor, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto e/ou, ainda, mudança de destinação de etapa não comercializada, as quais não darão às Partes o direito de pleitear qualquer compensação ou indenização, desde que tais modificações impositivas não desfigurem a essência da Unidade Autônoma.

**4**.**2.** Observar-se-á quanto ao prazo previsto para conclusão das obras civis do Empreendimento, o **prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias**, sem qualquer exigência e independente da ocorrência das hipóteses previstas no item 4.4, adiante.

**4.2.1.** Para o prazo final da conclusão de obras civis e da montagem, equipagem e mobília das unidades autônomas e áreas comuns do Empreendimento deverá ser observado pelo **COMPRADOR** o disposto na Alínea D), do Quadro Resumo.

**4.2.2.** Com relação à possibilidade de resolução motivada por inadimplemento da **VENDEDORA**, caso seja ultrapassado o limite de tolerância previsto na Alínea D), do Quadro Resumo, deverá ser observado o disposto na Alínea G), itens G.1), (i.ii), também do Quadro Resumo.

**4**.**3**. A execução das obras civis do Empreendimento, bem como a realização de montagem, equipagem e decoração de suas unidades autônomas e áreas comuns poderá ser realizada pela **VENDEDORA**, empresa de seu grupo econômico ou por empresa(s) por ela contratada.

**4**.**4.** Ocorrendo atrasos decorrentes de motivos de caso fortuito, força maior, embargos judiciais ou administrativos na obra do Empreendimento, considerando-se como tais, todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada, tais como, chuvas prolongadas, ocorrência de greve dos empregados da construção civil, falta generalizada de materiais ou advento de plano econômico que desestabilize as atividades da **VENDEDORA**, prorrogar-se-á o prazo de entrega das unidades autônomas por tantos dias quantos forem os de atraso causado por tais eventos, adicionalmente aos prazos constantes deste Contrato.

**4**.**4**.**1**.O **COMPRADOR** declara ter pleno conhecimento de que a unidade autônoma e as partes comuns serão entregues nos termos constantes do memorial descritivo de acabamento, da Relação de Acessórios e do Memorial de Incorporação do Empreendimento, bem como que as ilustrações – inclusive com sugestão de acabamentos – constantes das peças promocionais são “ilustrações artísticas” ou “sugestões de decoração” que não fazem parte do memorial descritivo, nem das especificações do Empreendimento. Declara, ainda, que a planta da Unidade Autônoma, o memorial descritivo e a relação inicial de acessórios desta e das áreas e coisas de uso comum do Empreendimento são de seu conhecimento.

**4**.**4**.**2**. Independentemente de consulta ao **COMPRADOR** e sem que lhe caiba o direito de pleitear qualquer compensação ou indenização, a **VENDEDORA** poderá modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, de montagem, equipagem e decoração da Unidade Autônoma e das áreas comuns, desde que por outras de equivalente qualidade e função, sempre que conclua ser necessário ou haja falta de materiais, produtos ou equipamentos na praça de localização do Empreendimento, ou, ainda, visando uma melhor solução de ordem técnica ou estética.

**4**.**5.** É vedado ao **COMPRADOR**:

**(a)** a interferência na execução da construção e montagem, equipagem e decoração do Empreendimento, em entendimentos com o engenheiro, mestre de obras, encarregados ou qualquer operário alocado no Empreendimento;

**(b)** a entrada e a permanência na obra, sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão ser apresentada diretamente a **VENDEDORA**; e,

**(c)** promover em sua Unidade Autônoma qualquer alteração, modificação ou execução de benfeitorias adicionais, especialmente antes da concessão do auto de conclusão, de modo que impeçam a sua concessão, bem como posteriormente à sua conclusão, uma vez que a Unidade Autônoma integra um Sistema de Multipropriedade.

**4**.**6**. Toda e qualquer visita à obra dependerá sempre da prévia e expressa autorização da **VENDEDORA**, que poderá negá-la, a seu exclusivo critério; se autorizada por escrito, deverá ocorrer em horário comercial, com acompanhamento de pessoa designada pela **VENDEDORA**, ficando desde logo esclarecido que não serão permitidas visitas nos 03 (três) meses anteriores à data prevista para entrega de cada etapa do Empreendimento.

#### CLÁUSULA QUINTA

#### DA VISTORIA E DA IMISSÃO NA POSSE

**5**.**1.** A vistoria e entrega da Unidade Autônoma ao **COMPRADOR** será considerada realizada quando feita pela empresa que será a Administradora do empreendimento, a ser contratada pela **VENDEDORA,** com a emissão de laudo atestando que foram cumpridas todas as obrigações construtivas assumidas. Para os fins do aqui previsto o **COMPRADOR** deverá estar em dia com o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da Fração de Tempo, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64***.*** Para os fins do ora disposto, o **COMPRADOR**, neste ato, confere especiais poderes à Administradora, para que esta vistorie e considere recebida a Unidade Autônoma e as áreas comuns que lhe correspondam.

**5.1.1.** Para os fins do disposto no item anterior deverão ser observados os seguintes procedimentos:

**(a)** a Administradora realizará a vistoria da Unidade Autônoma dentro 30 (trinta) dias contados da data do “habite-se” da etapa na qual a unidade se achar inserida e após a conclusão da montagem, equipagem e decoração da unidade e, em não havendo vícios a serem sanados ou, caso existam, sejam de pequena proporção que não impeçam o uso da Unidade Autônoma ou das áreas comuns, a Administradora considerará a unidade concluída e entregue ao **COMPRADOR** e demais proprietários de Frações de Tempo da mesma, desde que este esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato;

**(b)** a vistoria ocorrerá em horário comercial pré-agendado e será acompanhada por representante designado pela **VENDEDORA**, devendo a Administradora apontar por escrito todos os vícios aparentes que encontrar na Unidade Autônoma, mediante assinatura de ficha de constatação, mencionando a inexistência ou a existência de reparos a serem sanados;

**(c)** se identificados eventuais vícios, a Administradora os indicará para serem solucionados pela **VENDEDORA** em até 90 (noventa) dias após a entrega das chaves**;** depois de sanados os defeitos aparentes pela **VENDEDORA**, esta só se responsabilizará pelos vícios ocultos e/ou que afetem a solidez e segurança da construção;

**(d)** inexistindo reparos, ou uma vez estes providenciados, e estando o **COMPRADOR** em dia com todas as obrigações assumidas neste instrumento, aplicar-se-á o disposto na alínea “a” deste item;

**(e)** considerada entregue a Unidade Autônoma, a **VENDEDORA** comunicará tal fato ao **COMPRADOR**; e,

**(f)** o(s) relatório(s) de vistoria certificando a conclusão da Unidade Autônoma poderá(ão) ser registrado(s) em Cartório de Títulos e Documentos da localidade do Empreendimento.

**5.1.2.** O laudo deverá ser emitido, preferencialmente, em até 60 (sessenta) dias após a conclusão da montagem, equipagem e decoração.

5.2. Fica certo e ajustado que a existência de pequenos reparos na Unidade Autônoma e/ou nas áreas comuns do Empreendimento que não impeçam o seu uso, não será motivo para o seu não recebimento, considerando a obrigação que remanesce à VENDEDORA de repará-los. Após a entrega da Unidade Autônoma a VENDEDORA poderá nela ingressar para efetuar eventuais serviços de assistência técnica, dentro do prazo previsto no item c), da cláusula 5.1. supra e conforme previsão em Convenção de Condomínio.

**5.3.** Tal como previsto na Cláusula 4.5. (c), o **COMPRADOR NÃO** poderá implementar alterações na Unidade Autônoma, considerando que a propriedade desta é compartilhada com outros adquirentes de frações de tempo a ela vinculada, de modo que esta será e deverá permanecer montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida, inicialmente pela **VENDEDORA** e, posteriormente, pela Administradora do Sistema de Multipropriedade.

5.4. A VENDEDORA ficará eximida de qualquer responsabilidade por atos ou omissões do COMPRADOR: (i) se o mesmo der causa a motivos que levem à não realização da manutenção preventiva e corretiva da Unidade Autônoma; (ii) se o COMPRADOR ou terceiros por ele autorizados, implementar alterações na Unidade Autônoma, por sua conta e risco, devendo responder inclusive perante o Condomínio, seus vizinhos e demais coproprietários da Unidade Autônoma pelos danos que causar e alterações que realizar; e, (iii) nos casos de mau uso da Unidade Autônoma pelo COMPRADOR ou por terceiros por ele autorizado.

**5**.**5.** O presente Contrato é firmado em caráter *“ad mensuram”*, ou seja, não será considerada infração ao projeto de construção e ao memorial arquivado nos Registros de Imóveis competentes 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, calculadas conforme NBR 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas e Técnicas. Nesta hipótese, a **VENDEDORA** ficará eximida do pagamento de qualquer compensação ou indenização ao **COMPRADOR**.

**5**.**6.** Para efeitos do presente instrumento e demais anexos, haja vista que tanto o COMPRADOR, quanto os outros adquirentes de frações de tempo da Unidade Autônoma Fracionada farão uso da unidade autônoma de forma alternada, todas as vezes em que o termo “posse” estiver sendo citado para se referir a períodos nos quais o COMPRADOR não esteja usufruindo de sua fração de tempo, e que sejam anteriores à quitação do preço pactuado, estaríamos diante de situações de posse provisória indireta. Nos períodos em que esteja fazendo uso de sua fração de tempo, todavia, que sejam anteriores à quitação do preço pactuado, seriam casos de posse provisória direta. De igual maneira, nos períodos posteriores à liquidação do preço pactuado, e nos quais o COMPRADOR não esteja usufruindo de sua fração de tempo, estaríamos diante de posse indireta (sendo oportuno observar que em tais circunstâncias, um outro proprietário de fração de tempo da mesma unidade autônoma estaria na posse direta da integralidade da citada unidade autônoma), e, por consequência, considerando ainda o período posterior à quitação do preço e no qual o COMPRADOR esteja fazendo uso de sua fração de tempo, ele estaria na posse direta da Unidade Autônoma, tudo obviamente, dentro das regras de utilização estabelecidas para tanto.

**5.6.1.** Observado o disposto no item 5.1 e seu subitem, a imissão do **COMPRADOR** na posse da Unidade Autônoma será considerada feita pela Administradora, nos termos e condições estabelecidos neste Contrato. Para tanto, o **COMPRADOR** deverá estar em dia com suas obrigações dispostas neste Contrato, inclusive com o pagamento das despesas com as ligações definitivas e do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), bem como cumprir os demais procedimentos previstos neste instrumento, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4.591/64.

**5.7.** Desde que tenha liquidado a totalidade de suas obrigações,o **COMPRADOR** fará jus à outorga da escritura definitiva de venda e compra da Fração de Tempo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, e da quitação integral do preço, o que ocorrer por último.

**5.8.** Mediante a conclusão das obras do empreendimento, caso o **COMPRADOR** não tenha quitado o preço, o presente instrumento será automaticamente convertido para um COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, e o saldo devedor então existente, passará a ser corrigido monetariamente pela aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), bem como sofrerá a incidência de juros de 1% ao mês, calculado pelo sistema da Tabela *SACOC* desde a data da conclusão das obras civis (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se” do Empreendimento) até a efetiva quitação do preço.

5.9. Correrão por conta do COMPRADOR todas as despesas decorrentes do presente Contrato, inclusive emolumentos e custas de Tabelião de Notas, se for o caso, e de Registro de Imóveis, imposto de transmissão (ITBI), bem como outros tributos e despesas exigíveis para tal fim. Serão, ainda, de responsabilidade do COMPRADOR as despesas com certidões, despachante e inscrição imobiliária da Unidade Autônoma perante a Municipalidade, bem como o custeio do seguro mencionado no item anterior.

**5**.**9.1.** Independentemente da imissão do **COMPRADOR** na posse da Unidade Autônoma, passarão a correr por conta exclusiva do **COMPRADOR**, a partir da data de conclusão das obras civis (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se” do Empreendimento), ou da datada comunicação de que a Unidade Autônoma se encontra à disposição, o que primeiro ocorrer, na proporção que competir à sua Fração de Tempo, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais impostos, taxas e tarifas públicas e de concessionárias incidentes ou que venham a incidir sobre a Unidade Autônoma, ainda que cobrados ou lançados em nome da **VENDEDORA**, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias condominiais a aquelas necessárias ao desenvolvimento e manutenção do Sistema de Multipropriedade. Se o **COMPRADOR** deixar de efetuar qualquer pagamento acima previsto será considerado em mora para todos os fins de direito. **O COMPRADOR declara que está ciente que sua imissão na posse da Unidade Autônoma está condicionada ao adimplemento de suas obrigações. Todavia, sua eventual inadimplência não exclui sua responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais (pré-operacionais, operacionais e IPTU) e aquelas relacionadas ao Sistema de Multipropriedade.**

**5.9.2.** Não obstante o acima disposto, o **COMPRADOR** deverá arcar com o pagamento das despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial referentes ao condomínio antes da expedição do habite-se do Empreendimento, conforme previsto nas Disposições Especiais, adiante estabelecidas.

**5.10.** 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 todas as custas a que a **VENDEDORA** venha a incorrer por força de tal inadimplemento, tais como aqueles relativos a medidas extrajudiciais ou judiciais que venham 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 ou renovação das correspondentes certidões de objeto e pé dos respectivosprocessos, as custas processuais, honorários advocatícios e sucumbência.

**5.11.** O **COMPRADOR** tem ciência que a data de conclusão das obras civis da Unidade Autônoma, **NÃO** se confunde com a data de início das atividades do Empreendimento, conforme Alínea D.2, do Quadro Resumo, não cabendo qualquer reclamação perante a **VENDEDORA**, ou pagamento pela **VENDEDORA** em caso de atraso no início de tais atividades.

**CLÁUSULA SEXTA**

**DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO CONTRATUAL**

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

**6**.**2.** Ficam expressamente estabelecidas, as seguintes hipóteses exemplificativas de rescisão do presente Contrato, por inadimplemento motivado pelo **COMPRADOR**:

**a)** se houver atraso no pagamento de 03 (três) parcelas do preço pactuado neste Contrato, ou transcorridos 60 (sessenta) dias após o vencimento de qualquer parcela ou obrigação financeira decorrente deste Contrato, observado o disposto no item 6.2.1, abaixo;

**b)** 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 Sétima, adiante;

**c)** 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, despesas pré-operacionais do condomínio, seguros, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais impostos, taxas e contribuições que venham incidir sobre a Unidade Autônoma e/ou a Fração de Tempo, enquanto não houver quitado seu preço, ou, mesmo que quitado, não houver transmitido a propriedade da Fração de Tempo no Registro de Imóveis competente;

**d)** se o **COMPRADOR**, sem consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA**, constituir qualquer ônus real sobre a Fração de Tempo;

**e)** se contra o **COMPRADOR** for movida ação ou execução, ou decretada medida judicial que de algum modo afete a Fração de Tempo no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;

**f)** se o **COMPRADOR** não cumprir, para o recebimento da posse da Fração de Tempo vinculada à Unidade Autônoma, conforme as condições já previstas neste Contrato;

**g)** se o **COMPRADOR** incidir em insolvência; ou,

**h)** se o **COMPRADOR** fizer composição moratória com seus credores, oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste Contrato.

**6**.**2**.**1.** Na hipótese descrita na alínea “a”, do item 6.2, acima, o **COMPRADOR** será constituído em mora após prévia interpelação judicial ou por intermédio do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, nos moldes do Decreto-Lei n.º 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 6.1 deste Contrato, acrescido das despesas suportadas pela **VENDEDORA** para o cumprimento da notificação, sob pena de aplicação do disposto no subitem subsequente.

**6**.**2**.**2.** Caso o **COMPRADOR** não purgue a mora no prazo estipulado no item 6.2.1, acima, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério: (i) antecipar o vencimento do saldo do preço do Contrato, hipótese em que o **COMPRADOR** lhe pagará, além do principal reajustável monetariamente, os juros de mora e multa acima convencionados; ou (ii) considerar o presente Contrato resolvido de pleno direito nos termos do art. 62, da Lei n. 13.097/2015 e da Lei n.º 13.786/2018, sendo que, nesta hipótese, a **VENDEDORA** devolverá parte dos valores até então pagos, deduzindo as verbas estipuladas nos itens 6.3., 6.3.1. e 6.5, conforme o caso.

**6**.**2**.**3.** Na hipótese de ajuizamento de ação judicial pela **VENDEDORA** visando a efetivação de seus direitos, o **COMPRADOR** será responsável pelo pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios, estes desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

**6**.**2**.**4.** Caso o **COMPRADOR** já tenha sido imitido na posse, fica reconhecido e assegurado à **VENDEDORA** o direito à reintegração liminar na posse.

**6.3.** Operando-se a rescisão pelas hipóteses do item 6.2, acima, o **COMPRADOR** terá direito à restituição das quantias que houver pago diretamente à **VENDEDORA,** delas deduzidas, cumulativamente: (i) a integralidade da comissão de corretagem; (ii) a integralidade do sinal de negócio e princípio de pagamento; e, (iii) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento)[[1]](#footnote-1) da quantia paga pelo **COMPRADOR**, além das deduções listadas no item 6.3.2. abaixo.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**6.3.1.** A devolução de valores ao **COMPRADOR**, prevista no *caput*, será feito em, no máximo, 30 (trinta) dias após a emissão do Habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, deduzida, em função do período em que teve disponibilizada a Fração de Tempo pelo **COMPRADOR**, os seguintes valores:

**a)** quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

**b)** taxas e contribuições devidas ao condomínio;

**c)** valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do Contrato, *pro rata die*; e,

**d)** demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no Contrato.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**6.3.2.** Os descontos e as retenções aqui citados, após o desfazimento deste Contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR**, salvo em relação às quantias relativas à fruição da Fração de Tempo da Unidade Autônoma, bem como as indicadas no Quadro Resumo, que integra o presente instrumento.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**6.3.3.** Não incidirá a cláusula penal ao **COMPRADOR** na hipótese de: (i) referido **COMPRADOR** apresentar outro comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos neste Contrato; (ii) desde que haja a devida anuência da **VENDEDORA** com relação ao novo comprador; e, (iii) o novo comprador substituto tenha aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica, conforme critério da **VENDEDORA**.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**6**.**4.** Para fins do disposto acima, os valores serão atualizados com base no índice de correção monetária aplicável às parcelas do preço da Fração de Tempo. Não serão considerados para fins de cálculo dos valores a restituir os montantes eventualmente pagos pelo **COMPRADOR** a título de juros, multa e demais encargos contratuais, legais e moratórios.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**6.5.** Os valores devidos pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA,** indicados nos itens 6.3 e 6.3.1, este último quando for o caso, poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**6**.**6.** Com relação à possibilidade de resolução motivada por inadimplemento da **VENDEDORA**, caso seja ultrapassado o limite de tolerância previsto na Alínea D), do Quadro Resumo, deverá ser observado o disposto na Alínea G), itens G.1), (i.ii), também do Quadro Resumo.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**6.7.** Na hipótese de resolução contratual por inadimplemento de **COMPRADOR** de Fração de Tempo de Unidade Autônoma internamente acessível, com base no disposto no §2º, do artigo 5º, do Decreto n.º 9.451, de 26 de julho de 2018, poderá a **VENDEDORA**, reter, também, os custos adicionais decorrentes da adaptação solicitada pelocomprador.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**6**.**8.** Na hipótese de resolução judicial ou extrajudicial deste Contrato, a **VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre a Fração de Tempo, podendo, inclusive, aliená-la a terceiros, ainda que não tenha restituído as quantias devidas ao **COMPRADOR** na forma deste Contrato, inclusive no caso em que o **COMPRADOR** não as tê-la recebido por sua ação ou omissão.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**6**.**9.** Ainda na hipótese de rescisão deste Contrato, o **COMPRADOR** perderá em favor da **VENDEDORA**, a título de perdas e danos e lucros cessantes verificados em decorrência do inadimplemento do **COMPRADOR,** eventuais acréscimos, acessões e benfeitorias de qualquer natureza que tenham sido introduzidas na Unidade Autônoma, sem que lhe caiba qualquer direito à indenização, compensação ou retenção.

#### CLÁUSULA SETIMA

#### DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

**7**.**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** e desde que: (i) o **COMPRADOR** esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidas neste Contrato e não tenha instituído quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos relativos à Fração de Tempo; (ii) o novo adquirente se sub-rogue em todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** neste instrumento; (iii) o novo adquirente venha a comprovar, de modo irrefutável, sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe forem imputadas; (iv) desde que haja a devida anuência da **VENDEDORA** e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do **COMPRADOR** substituto; e, (v) o novo **COMPRADOR** ou o cessionário apresentem os recolhimentos devidos em função da transferência, em especial do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

**7**.**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, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela **VENDEDORA**.

**7**.**3.** Ocorrendo 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 às suas implicações legais e contratuais previstas neste instrumento.

## CLÁUSULA OITAVA

## DA ESCRITURA

**8**.**1.** O **COMPRADOR** terá direitoao recebimento da escritura de venda e compra da Fração de Tempo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de registro do instrumento de instituição, especificação e convenção de condomínio e desde que tenha quitado o preço da Fração de Tempo.

**8.1.1.** Caso o **COMPRADOR** obtenha financiamento para quitação do preço, a transmissão definitiva da Fração de Tempo poderá ser realizada por instrumento particular com força de escritura definitiva, com instituição de garantia real (hipoteca ou alienação fiduciária) em favor da instituição financeira, cabendo-lhe atender as obrigações neste previstas, além daquelas relativas ao recolhimento de impostos, taxas, tributos, contribuições condominiais, e outras que porventura sejam exigíveis.

**8.2.** Para fins de outorga de escritura o **COMPRADOR** ficará obrigado, na forma da legislação vigente, a apresentar à **VENDEDORA** ou ao Cartório de Notas, a correspondente certidão de quitação de tributos imobiliários referente à Fração de Tempo da Unidade Autônoma, bem como a declaração de inexistência de débitos condominiais de qualquer natureza, assinada pela Administradora, com firma reconhecida, acompanhada da cópia da ata de assembleia que a elegeu. Constatado débito em aberto fica o **COMPRADOR** responsável pela quitação integral do respectivo valor, ficando a transmissão da Fração de Tempo e a posse da Unidade Autônoma suspensas até o cumprimento dessa obrigação.

**8**.**2**.**1.** Correrão por conta do **COMPRADOR** todas as despesas para transmissão da Fração de Tempo, inclusive de lavratura da escritura, se for o caso, o seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguros, deságios, imposto sobre operações financeiras (IOF), imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), emolumentos de cartórios de notas e de registro de imóveis, certidões imobiliárias e distribuidores em nome da **VENDEDORA** e dele, **COMPRADOR**, despachantes, e tudo o que mais lhe for atinente.

## CLÁUSULA NONA

## DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**9**.**1.** Tendo em vista a necessidade da execução pelos Poderes Públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas dos serviços públicos, tais como energia elétrica, gás, telefone e outros serviços, ajustam as Partes que ao **COMPRADOR** caberá a responsabilidade pelo pagamento das despesas com tais ligações, na proporção da Fração de Tempo.

**9**.**1**.**1.** Caso sejam adiantadas pela **VENDEDORA** as despesas mencionadas no item 9.1, estas serão atualizadas monetariamente até o seu efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, o que deverá ocorrer sempre anteriormente à data de imissão do **COMPRADOR** na posse.

**9.2.** O presente Contrato, ressalvadas as hipóteses de rescisão expressamente previstas neste instrumento, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, assim, extensivo e obrigatório aos cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, bem como aos seus herdeiros e sucessores a qualquer título, renunciando as Partes ao direito de arrependimento.

**9.3.** A aceitação de cumprimento de determinada obrigação fora dos prazos ajustados neste Contrato será sempre considerada mero ato de tolerância de uma Parte para com a outra, não podendo ser invocado pela outra Parte como ato de novação ou alteração contratual.

**9.4.** Por este mesmo instrumento na melhor forma de direito o **COMPRADOR** e seu cônjuge (ou parceiro) nomeiam e constituem a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do art. 684 do Código Civil Brasileiro, para exercer os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para praticar em nome deles todos os atos prescritos pela Lei nº 4.591/64 e pelas demais legislações pertinentes, respeitada a Fração de Tempo, objeto desta contratação. Entre os poderes ora conferidos, incluem-se especialmente os seguintes:

**(a)** representá-lo perante o Registro de Imóveis competente para efetivar eventuais retificações da incorporação; efetivar, no momento próprio, alteração da Convenção de Condomínio e seus anexos, em virtude da Lei n.º 13.777, de 20 de dezembro de 2018; o registro da Instituição, Especificação e Convenção do Condomínio; proceder à oportuna averbação das construções; formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza, inclusive para cumprir exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula "extra", podendo, inclusive, substabelecer;

**(b)** proceder à redação final da Convenção de Condomínio e elaborar os instrumentos, ainda que parciais, de sua instituição, e especificação e todos os documentos que se fizerem necessários na consecução destes fins; elaborar, aprovar e expedir Regimento Interno do Condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza; subscrever e assinar esses instrumentos e documentos;

**(c)** elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificá-los, retificá-los, ratificá-los, subscrevê-los e assiná-los; registrá-los no Registro de Imóveis e órgãos competentes, podendo realizar esses atos por instrumento público ou particular;

**(d)** promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do Empreendimento, incluindo-se nessas medidas, mas não se limitando, à contratação da Administradora do Condomínio, de empresas de manutenção técnica e de prestação de serviços, operador de restaurante, dentre outros;

**(e)** anuir com a cessão, pela **VENDEDORA**, 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; anuir com a caução, cessão e securitização, pela **VENDEDORA**, dos direitos creditícios originados deste Contrato ou de outros que forem celebrados; anuir com a custódia, cessão fiduciária e securitização, se e quando necessário, as notas promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo **COMPRADOR** e vinculados a este Contrato, sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária;

**(f)** oferecer a fração ideal correspondente à Unidade Autônoma à qual a Fração de Tempo se acha vinculada, e suas acessões, em garantia para financiamento à produção que venha contratar, representando-o em anuência eventualmente exigida pelo Registro de Imóveis competente ou pela instituição financeira, sem prejuízo de obrigar-se a comparecer e assinar anuência neste sentido, se solicitado, no prazo de 10 (dez) dias da convocação para tal, sob pena de caracterização de infração contratual;

**(g)** sem prejuízo do disposto na letra “f”, anterior, assinar, aditar, rerratificar, alterar o contrato de abertura de crédito para produção do Empreendimento, podendo a **VENDEDORA** ajustar cláusulas e condições, prazos, taxas de financiamento, etc., oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais de terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, podendo, ainda, representar o **COMPRADOR** para registro de garantia real no Registro de Imóveis competente;

**(h)** substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reservas;

**(i)** apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competentes;

**(j)** modificar, ratificar, rerratificar em qualquer de suas disposições, o projeto do Empreendimento, o memorial de incorporação e a minuta da convenção de condomínio ainda que já registrados no Cartório Registro de Imóveis, representando o **COMPRADOR** perante a Prefeitura local e o Registro de Imóveis competente;

**(k)** representar o **COMPRADOR** ausente na Assembleia de Instalação do Condomínio, em conformidade com o disposto na Convenção de Condomínio; e,

**(l)** contratar a Administradora do Empreendimento e demais pessoas físicas e/ou jurídicas necessárias à implantação do Empreendimento e das atividades que nele serão desenvolvidas.

**9.4.1.** Considerando que o projeto aprovado poderá ser revisto e aprimorado em decorrência de imposições legais, de questões técnicas ou mercadológicas ou de alterações ajustadas em comum pelas Partes, fato que necessariamente importará na adaptação do Memorial de Incorporação às novas alterações, o **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA,** como sua procuradora, a representá-lo junto às repartições competentes, especialmente o Registro de Imóveis e a Prefeitura Municipal, visando realizar e acompanhar o processamento das modificações, bem como a promover as substituições que se fizerem necessárias no Empreendimento, especialmente nas etapas ainda não comercializadas, ficando a **VENDEDORA** investida de poderes para assinar todos os documentos necessários para tanto.

**9.4.2.** O mandato acima se estende para todas e quaisquer providências visando a modificação do projeto de construção do Empreendimento, bem como posterior rerratificação do Memorial de Incorporação e Convenção de Condomínio, o que poderá acarretar alteração de fração ideal da Unidade Autônoma à qual a Fração de Tempo se acha vinculada e/ou de suas áreas comuns, mantendo-se, contudo, inalterada a área privativa da Unidade Autônoma.

**9.4.3.** O mandato acima é constituído em caráter irrevogável e irretratável, sendo que o seu exercício não acarretará ônus ou despesas para o **COMPRADOR**.

**9**.**4**.**4.** No caso de pluralidade de compradores todos se constituem mútua e reciprocamente como bastantes procuradores uns dos outros, 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 importará automaticamente na do outro.

**9.4.5.** Caso haja necessidade de expedição de um mandato autônomo, o **COMPRADOR** fica obrigado comparecer no local, dia e horário notificado pela **VENDEDORA**, sob pena de incorrer em inadimplemento de obrigação deste Contrato.

**9**.**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 disponibilizado para análise e estudo, sendo que o **COMPRADOR** se manifestou no sentido de que está bem esclarecido quanto às condições contratuais, notadamente quanto às cláusulas e condições que, de alguma forma, lhe restrinjam direitos.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**9**.**6.** O **COMPRADOR**, desde já, permite que a **VENDEDORA**, mesmo após a instalação do Condomínio e enquanto existam Frações de Tempo à venda no Empreendimento, mantenham no mesmo, se assim desejar, comercializadores e placas promocionais alusivas ao Empreendimento, sendo-lhe autorizado o uso das partes comuns pelos comercializadores enquanto trabalham.

**9**.**7.** Por se caracterizar a **VENDEDORA** como empresa que tem como objeto social a compra, venda, incorporação, construção de imóveis e não fazendo o imóvel parte de seu ativo imobilizado, esta fica dispensada da apresentação do CND/INSS, bem como da Certidão de Quitação de Tributos Federais, emitida pela Secretaria da Receita Federal e à Dívida Ativa da União, ficando a **VENDEDORA** dispensada, ainda, da apresentação de certidões pessoais para fins de lavratura da escritura de venda da Fração de Tempo.

**9**.**8.** O **COMPRADOR** declara-se ciente e de acordo com o fato de que o presente Contrato não é coberto por qualquer modalidade de seguro de morte, invalidez permanente, inadimplência ou de qualquer outra natureza.

**9.9.** Eventuais valores pagos pelo **COMPRADOR** a título de assessoria técnica jurídica ou comercial para a realização do presente Contrato não estão nele contemplados, sendo consideradas relações não abrangidas em seu escopo.

**9**.**10.** O **COMPRADOR** declara ter sido esclarecido e ter tido a oportunidade de analisar adequadamente a documentação sobre o Empreendimento, a Unidade Autônoma e a Fração de Tempo objeto deste Contrato, bem como as condições contratuais e de preço e sua forma 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 no que respeita ao Sistema de Multipropriedade, a forma e as limitações de uso da Unidade Autônoma**. O **COMPRADOR** declara reconhecer que as sugestões de acabamento e decoração constantes de material publicitário e locais de vendas não compõem o Empreendimento, tampouco a Unidade Autônoma, os quais serão entregues pela **VENDEDORA** de acordo com os respectivos memoriais de acabamento anexos ao presente instrumento.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Visto:** |  | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

9.11. O COMPRADOR autoriza a VENDEDORA a fornecer e obter informações de crédito em seu nome nas Associações de Créditos, tais como, SERASA, SPC e Associação Comercial, autorizando, ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integralizarem os bancos de dados destas associações.

9.12. 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 estipuladas, continuando plenamente válido com relação à parte não alterada ou suprimida por decisão judicial.

9.13. Todas as comunicações da VENDEDORA serão dirigidas ao endereço do COMPRADOR indicado no Quadro Resumo, sendo que qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, pelo COMPRADOR à VENDEDORA, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente Contrato serem consideradas válidas e eficazes.

9.14. Em tendo se qualificado solteiro, separado, divorciado ou viúvo, o COMPRADOR declara, sob responsabilidade civil e criminal, que não vive sob o regime de união estável, previsto no artigo 1.723 do Código Civil e demais legislação em vigor.

**9.15.** Fica eleito o foro da Comarca de situação do Empreendimento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado qualquer que seja, para dirimir eventuais dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA**

**DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

**10.1.** Considerando as especificidades que envolvem as Unidades Autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade existente no Empreendimento com relação à sua montagem, equipagem e decoração, procedimentos de vistoria e imissão na posse, atividades pré-operacionais e, principalmente uso das unidades por Períodos de Utilização ficam estabelecidas para tal fim, as regras abaixo, complementares, no que couber, àqueles previstas na Convenção de Condomínio do Empreendimento.

**10.2.** Fica estabelecido que a **VENDEDORA**, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade e das respectivas áreas comuns do Empreendimento, bem como da realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, a ser realizado em data próxima ao término das obras civis do Empreendimento poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem nos memoriais anexos a este Contrato, em *folders,* materiais publicitários e em unidade decorada existente no local de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades que serão desenvolvidas no Empreendimento e, especialmente, pelo tipo de uso que será feito em razão do Sistema de Multipropriedade.

**10.2.1.** Fica facultado à **VENDEDORA**, ainda, realizar modificações em qualquer unidade autônoma integrante do Sistema de Multipropriedade ou áreas comuns do Empreendimento, inclusive naquela à qual a Fração de Tempo se vincula, para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da administração pública ou da empresa de intercâmbio, caso este seja contratada.

**10.3.** O **COMPRADOR** se compromete a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, a execução de qualquer serviço na Unidade Autônoma (mesmo que seja, por exemplo, apenas a de armários ou repintura), considerando que este integra o Sistema de Multipropriedade e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela administradora do sistema.

**10.4.** Não está incluído no preço convencionado para a presente negociação o custeio de tudo aquilo que não se encontra relacionado nas especificações constantes do memorial de descritivo, previsto na alínea “g”, do artigo 32 da Lei 4.591/64, e no Anexo IV, sendo que em caso de dúvida, a responsabilidade do custeio caberá ao **COMPRADOR**.

**10.5.** A vistoria e imissão do **COMPRADOR** na posse será feita pela Administradora, desde que este esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da Fração de Tempo, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4.591/64***.*** Para os fins do ora disposto, o **COMPRADOR**, neste ato, confere especiais poderes à Administradora para representá-lo perante a **VENDEDORA** para os fins do disposto neste item, podendo, para tanto, firmar os documentos que se fizerem necessários.

**10.5.1.** Caso a **VENDEDORA** exerça seu direito de retenção da Fração de Tempo, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4.591/64, fica desde logo ajustado que até que o **COMPRADOR** esteja apto a se imitir na posse da Unidade Autônoma ao qual tal fração se vincula, o uso, gozo e fruição dos Períodos de Utilização caberão à **VENDEDORA**, não cabendo ao **COMPRADOR** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

**10.6.** A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento, especialmente para fins de implantação e desenvolvimento do Sistema de Multipropriedade, conforme consta da Convenção de Condomínio, e que, portanto, são essenciais à sua regular operação e utilização.

**10.6.1.** O **COMPRADOR,** por sua vez,declara em caráter irretratável e irrevogável que a **VENDEDORA** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Sistema de Multipropriedade, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção da Unidade Autônoma com o mesmo padrão de montagem, equipagem e decoração, bem como as restrições relacionadas à forma de uso da unidade.

**10.7.** Em razão do Sistema de Multipropriedade, o **COMPRADOR** DECLARA ter conhecimento e aceitar que:

**(a)** a **VENDEDORA** faça as alterações e/ou adaptações na Convenção de Condomínio que sejam necessárias para viabilizar o funcionamento do Sistema de Multipropriedade;

**(b)** as Unidades Autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade contemplam limitação de uso aos respectivos coproprietários;

**(c)** oSistema de Multipropriedade será gerido pela **VENDEDORA** ou por empresa administradora que ela contratar, a quem caberá operacionalizar o sistema;

**(d)** observar as regras doSistema de Multipropriedade da Unidade Autônoma, durante o Período de Utilização, conforme indicado no Quadro Resumo;

**(e)** a VENDEDORA afiliou o Empreendimento ao *SELECT CLUB* (empresa de clube de férias e intercambiadora), o que permitirá que o COMPRADOR, quando associado a esta empresa, possa trocar seu Período de Utilização em determinado ano, no todo ou em parte, por semana de utilização em localidades onde existam empreendimentos afiliados e/ou adquirir serviços como: passagens aéreas, locação de automóvel, hospedagem, seguro viagem e cruzeiros, mediante disponibilidade nas redes credenciadas ao *SELECT CLUB*, sendo o valor do pacote/serviço informado no momento da solicitação da reserva, variando de acordo com a tarifa vigente, o período de estadia e a quantidade de hóspedes, nos termos descritos no contrato.

**(f)** para fins de vistoria da Unidade Autônoma e consideração de imissão do **COMPRADOR** na posse da Unidade Autônoma, fica consignado que:

**(1)** a responsabilidade da Administradora é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados para a **VENDEDORA** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;

**(2)** a Administradora, quando do recebimento de mencionada Unidade Autônoma, não será responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento, atributo esse exclusivo dele, **COMPRADOR**; e,

**(3)** para fins de imissão na posse o **COMPRADOR** deverá estar adimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA**;

**(g)** a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela **VENDEDORA** é de caráter restritivo, não comportando, pois, interpretação ou extensão de responsabilidade. Assim, em caso de dúvida quanto ao custeio de determinado bem, equipamento ou item, caberá a ele, **COMPRADOR** e demais adquirentes de Frações de Tempo suportarem tal custeio, na proporção correspondente a cada um, mediante cobrança extraordinária;

**(h)** o início das atividades do Empreendimento somente ocorrerá após atendidas, cumulativamente, as atividades previstas na Alínea D.2, do Quadro Resumo;

**(i)** em razão das atividades que serão desenvolvidas no Sistema de Multipropriedade, certas Unidades Autônomas dele integrantes, incluindo a Unidade Autônoma, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que as mesmas poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem; e,

**(j)** serão convocados para a Assembleia de Instalação de Uso apenas os representantes das Unidades Autônomas, conforme critérios estabelecidos na Convenção de Condomínio, de modo que se o **COMPRADOR** não for o primeiro representante de sua Unidade Autônoma, não será convocado, não lhe cabendo qualquer arguição de nulidade de referida Assembleia, tampouco direito a resolução ou distrato deste Contrato, nem qualquer tipo de indenização. Da mesma forma, somente os representantes convocados para as Assembleias Gerais representarão os demais e não obstante, após a realização das mesmas, todos os Multiproprietários receberão cópia da ata, cabendo-lhes cumprir as deliberações havidas.

**10.8.** Caberá à **VENDEDORA** ou à Administradora gerenciar as atividades necessárias à instituição de todos os serviços, operação e administração das atividades do Empreendimento. Para tanto, a Administradora elaborará um orçamento contendo, dentre outros, os valores necessários à contratação de pessoal, compra de bens e equipamentos operacionais, bem como outros que sejam necessários ao desenvolvimento de suas atividades hoteleiras, especialmente nos primeiros meses de operação do Empreendimento. Referido orçamento abrangerá período anterior à data de abertura do Empreendimento, e conterá previsão dos encargos e despesas condominiais iniciais relativos ao funcionamento de sua infraestrutura de serviços. Referido orçamento deverá prever gastos com as seguintes despesas que seguem apresentadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva: (i) seleção, contratação e treinamento de pessoal; (ii) aquisição de insumos, bens e utensílios para as áreas comuns; (iii) capital de giro inicial.

**10.8.1.** As Despesas Pré-Operacionais do condomínio deverão ser pagas em 02 (duas) parcelas iguais, mensais e consecutivas, iniciando a primeira em 02 (dois) meses antes do início da operação do empreendimento.

**10.8.2.** Fica ajustado que se o valor estimado de Despesas Pré-Operacionais do condomínio for insuficiente para fazer frente ao orçamento pré-operacional, a **VENDEDORA** convocará Assembleia Geral para demonstrar tal necessidade e aprovar a arrecadação de referidos recursos.

10.8.3. Para os fins de desenvolvimento das atividades pré-operacionais a VENDEDORA, na qualidade de incorporadora e primeira síndica do Empreendimento, promoverá a instituição do condomínio sem uso para fins de obtenção de inscrição do Condomínio no Cadastro de Pessoas Jurídicas, junto à Secretaria da Fazenda Nacional, abertura de conta corrente bancária e definição e aprovação dos valores e prazos para pagamento das Despesas Pré-Operacionais do condomínio pelos COMPRADORES, conforme disposto no item 11.8.1. supra.

**10.8.4.** O não pagamento dos valores acima pactuados imporá ao inadimplente os encargos de mora à razão de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor principal, corrigido monetariamente pela aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), mais juros de mora ao mês ou fração, sendo que o não pagamento de quaisquer das parcelas acima mencionadas por qualquer adquirente deverá ser imediatamente suprido pelos adimplentes, sob pena de imediata suspenção dos trabalhos, a qual poderá postergar por igual período a data de abertura do Empreendimento.

**10.8.5.** As contas relativas às atividades pré-operacionais do condomínio serão prestadas em Assembleia Geral realizada após a instalação do Condomínio de uso do Empreendimento, após a realização final dos gastos.

**10.8.6.** As Despesas Pré-Operacionais serão arrecadadas em conta bancária do Condomínio, sendo certo que na hipótese de atraso na expedição do CNPJ do Condomínio e abertura da conta corrente bancária, a **VENDEDORA** poderá fazer tais arrecadações em seu nome, até que referido cadastro seja efetivado e a conta aberta, transferindo, posteriormente, os recursos ao Condomínio.

**10.9.** DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - Neste ato, o COMPRADOR se declara ciente e concorda que os dados fornecidos pelo mesmo serão acessados, utilizados e tratados, eletrônica e manualmente, pela VENDEDORA e seus prepostos dentro do escopo da atividade desenvolvida pelo grupo econômico da VENDEDORA. Os dados permanecerão armazenados até o encerramento das obrigações contratuais.

**10.9.1.** A VENDEDORA realizará as atividades como controladora e operadora, sendo responsável pelas decisões referentes ao tratamento de dados pessoais, de modo que as solicitações referentes a política de dados poderão ser formuladas diretamente à mesma, através de contato pelos meios informados neste contrato.

**10.9.2.** A VENDEDORA poderá realizar o compartilhamento de dados para atender seu legítimo interesse, a partir de situações concretas, que incluem, mas não se limitam ao apoio e promoção de atividades da vendedora e à proteção, em relação ao COMPRADOR, do exercício regular de seus direitos ou prestação de serviços que o beneficiem, respeitadas as legítimas expectativas deste e os direitos e liberdades fundamentais.

**10.9.3.** O COMPRADOR possui direito a obter da VENDEDORA, em relação aos dados tratados, a qualquer momento e mediante requisição:

I – Confirmação da existência de tratamento;

II – Acesso aos dados;

III – Correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;

IV - Anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com o disposto na lei geral de proteção de dados;

V - Portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto, mediante requisição expressa, de acordo com a regulamentação da autoridade nacional, observados os segredos comercial e industrial;

VI – Eliminação dos dados pessoais tratados com o consentimento do titular;

VII - Informação das entidades públicas e privadas com as quais o controlador realizou uso compartilhado de dados;

VIII - Informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento e sobre as consequências da negativa;

IX - Revogação do consentimento, a qualquer momento mediante manifestação expressa do titular, por procedimento gratuito e facilitado, ratificados os tratamentos realizados sob amparo do consentimento anteriormente manifestado, enquanto não houver requerimento de eliminação.

**10.9.4.** Ainda que solicitada a eliminação de dados, será resguardado o direito da VENDEDORA de conservar os dados pessoais do COMPRADOR para cumprimento de obrigação legal ou regulatória; estudo por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais; transferência a terceiro; e o uso exclusivo da VENDEDORA.

**10.9.5.** O não consentimento pelo COMPRADOR para que a VENDEDORA realize o tratamento dos dados, importa na inviabilização da contratação. A revogação injustificada antes do término da contratação importa em rescisão prematura do contrato por culpa exclusiva do comprador, devendo este se submeter às penalidades previstas neste instrumento e demais relacionados à presente contratação.

**10.9.6.** Continuamente estão sendo implantadas e atualizadas medidas administrativas, técnicas e de segurança física para ajudar a proteger as informações contra acesso não autorizado, perda, destruição ou alteração das mesmas.

**10.9.7.** O COMPRADOR autoriza a VENDEDORA a compartilhar seus dados com o município, com as concessionárias de serviço público que atendem ao empreendimento.

**10.9.8.** O comprador autoriza a VENDEDORA a compartilhar seus dados com a empresa que será a Administradora do empreendimento, bem como eventual empresa de cobrança terceirizada que poderá enviar mensagens e e-mails, bem como fazer ligações para todos os contatos informados, inclusive dos sócios e/ou cônjuges.

E por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, diante das duas testemunhas abaixo indicadas.

Sala de vendas, DD de MMMM de AAAA.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**SALINAS BEACH RESORT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**

**VENDEDORA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome do 01º comprador |  | Nome do 02º comprador |
| **COMPRADOR** |  | **COMPRADOR** |

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| R.G.: |  | R.G.: |

**(Essas assinaturas fazem parte integrante do Quadro Resumo do instrumento particular de Promessa de Venda e Compra de Fração de Tempo de Unidade Autônoma, em Regime de Multipropriedade, e Outras Avenças, objetivando uma Fração de Tempo da Unidade Autônoma nº** **00-Apto****00-Cota****00, do “SALINAS BEACH RESORT”)**

1. **A multa aplicada será de 50% (cinquenta por cento), visto que a incorporação foi submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os artigos. 31-A a 31-F da Lei n.º 4.591/64.** [↑](#footnote-ref-1)