QUADROS INTRODUTÓRIOS AO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS PARA ENTREGA FUTURA – 3ª FASE

“GRAND PARK LINDOIA”

1. PROMITENTE VENDEDORA

MELNICK EVEN CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade comercial, com sede nesta Capital, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.389.891/0001-52, [relacionamento@melnick.com.br](mailto:relacionamento@melnick.com.br), neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)

<#<Repeat Select="./Compradores/Comprador"/>#>

<#<Conditional Select="./Tipo" Match="J"/>#>

<#<Content Select="translate(./Nome,'abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ','ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ')"/> #> pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº <#<Content Select="./CPFCNPJ"/> #>, com sede na cidade de <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Cidade"/> #> / <#<Content Select="./EnderecoResidencial/UF"/> #>, na <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Logradouro"/> #>, nº <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Numero"/> #>, <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Complemento"/> #>, endereço eletrônico: <#<Content Select="translate(./Email,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, neste ato, representada por seu(s) sócio(s) infra assinado(s):

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./Tipo" Match="F"/>#>

<#<Conditional Select="./TemConjuge" Match="SIM"/>#>

<#<Content Select="translate(./Nome,'abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ','ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ')"/> #>, filho(a) de <#<Content Select="./NomePai"/> #> e de <#<Content Select="./NomeMae"/> #>, <#<Content Select="translate(./Nacionalidade,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, <#<Content Select="translate(./Profissao,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, inscrito(a) no CPF/MF sob o n° <#<Content Select="./CPFCNPJ"/> #>, portador(a) da carteira de identidade de n° <#<Content Select="./Documento"/> #>, expedida pela <#<Content Select="translate(./OrgaoExpedidor,'abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ','ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ')"/> #>, endereço eletrônico: <#<Content Select="translate(./Email,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, e <#<Content Select="translate(./Conjuge/Nome,'abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ','ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ')"/> #>, filho(a) de <#<Content Select="./Conjuge/NomePai"/> #> e de <#<Content Select="./Conjuge/NomeMae"/> #>, <#<Content Select="translate(./Conjuge/Nacionalidade,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, <#<Content Select="translate(./Conjuge/Profissao,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, inscrito(a) no CPF/MF sob o n° <#<Content Select="./Conjuge/CPFCNPJ"/> #>, portador(a) da carteira de identidade de n° <#<Content Select="./Conjuge/Documento"/> #>, expedida pela <#<Content Select="translate(./Conjuge/OrgaoExpedidor,'abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ','ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ')"/> #>, endereço eletrônico: <#<Content Select="translate(./Conjuge/Email,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, casados entre si pelo regime de <#<Content Select="translate(./Conjuge/RegimeCasamento,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, residente(s) e domiciliado(s) na cidade de <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Cidade"/> #>/<#<Content Select="./EnderecoResidencial/UF"/> #>, na <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Logradouro"/> #>, nº <#<Content Select="./ EnderecoResidencial/Numero"/> #>/<#<Content Select="./ EnderecoResidencial/Complemento"/> #>, ao final firmado(a,os,as).

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./TemConjuge" Match="NAO"/>#>

<#<Content Select="translate(./Nome,'abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ','ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ')"/> #>, filho(a) de <#<Content Select="./NomePai"/> #> e de <#<Content Select="./NomeMae"/> #>, <#<Content Select="translate(./Nacionalidade,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, <#<Content Select="translate(./Profissao,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, <#<Content Select="translate(./EstadoCivil,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, maior, declara não conviver em união estável, inscrito(a) no CPF/MF sob o n° <#<Content Select="./CPFCNPJ"/> #>, portador(a) da carteira de identidade de n° <#<Content Select="./Documento"/> #>, expedida pela <#<Content Select="translate(./OrgaoExpedidor,'abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ','ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ')"/> #>, endereço eletrônico: <#<Content Select="translate(./Email,'ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÂÁÀÃÄÊÈÉËÎÌÍÏÕÔÒÓÖÜÛÚÙÑ','abcdefghijklmnopqrstuvwxyzâáàãäêèéëîìíïõôòóöüûúùñ')"/> #>, residente(s) e domiciliado(s) na cidade de <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Cidade"/> #>/<#<Content Select="./EnderecoResidencial/UF"/> #>, na <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Logradouro"/> #>, nº <#<Content Select="./EnderecoResidencial/Numero"/> #>/<#<Content Select="./EnderecoResidencial/Complemento"/> #>, ao final firmado(a,os,as).

<#<EndConditional/>#>

<#<EndConditional/>#>

<#<EndRepeat/> #>

3. O EMPREENDIMENTO

Terreno sobre o qual se assenta: “*Um terreno, lotado sob número 3966 da Avenida Assis Brasil e número 115 da Rua Maria Montessori, com área superficial de 25.299,93m², assim descrito no sentido sinistrógiro; os três primeiros segmentos localizam-se sobre o alinhamento do lado par da Avenida Assis Brasil, seguindo pelo alinhamento da Av. Assis Brasil, até encontrar o alinhamento da Rua Jeronymo Zelmanovitz, com as seguintes medidas: o primeiro é uma linha reta de 33,27m, ângulo interno com o segmento anterior de 90º24’04”; o segundo é um segmento em curva de 30,24m, com raio de 183,00m e ângulo central de 9º28’08”; o terceiro é uma linha reta de 45,77m; a partir daí segue sobre o alinhamento da Rua Jeronymo Zelmanovitz e mede 237,59m, ângulo interno de 99º50’51” com o segmento anterior; deste ponto, segue por 102,80m, ângulo interno de 85º16’32” sobre o alinhamento da Rua Maria Montessori; a partir daí inicia-se a divisa oeste, composta por cinco segmentos, que medem respectivamente 11,00m, ângulo interno de 93º19’09”; 106,44m, ângulo interno de 183º13’27”; 7,06m, ângulo interno de 179º39’03”; 10,31m, ângulo interno de 180º16’17” e 102,64m, ângulo interno de 179º38’30” confrontando-se nestes cinco segmentos com propriedade que é ou foi da Administradora de Bens Sicredi Ltda e Banco Cooperativo Sicredi S/A., até encontrar o ponto de partida fechando o perímetro*.”

Matrícula: 182.128 do Livro nº 2 – Registro Geral - do Registro de Imóveis da Quarta Zona de Porto Alegre/RS.

Aquisição: A PROMITENTE VENDEDORA houve a fração ideal de 0,762689 do terreno por força de Escritura Pública de Permuta com Reserva de Fração e de Constituição de Garantia Fidejussória, lavrada pelo 5º Tabelionato de Notas desta Capital em 19.10.2016, no Livro de Trasmissões nº 25-E, às fls.101, sob nº 208689, que celebrou com Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.454.316/0001-03, cujo pagamento foi ajustado ser pago por ela, PROMITENTE VENDEDORA, em área a ser construída no próprio local.

Registro da Incorporação Imobiliária nº: R.11/182.128 em 31/10/2016.

Projeto: O projeto do Empreendimento foi aprovado pela municipalidade em 05 de setembro de 2.016, sob expediente único nº 002.328192.00.2.

O(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) está(ão) ciente(s) e manifesta(m), neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte: a PROMITENTE VENDEDORA poderá alterar o projeto do Empreendimento, inclusive, mas não exclusivamente, quanto a alteração da quantidade de boxes de estacionamento comercial com a inclusão de uma unidade autônoma "garagem para estacionamento rotativo” desde que as alterações: (i) não impliquem em redução da área privativa das unidades objeto do presente contrato, além dos limites aqui autorizados; e (ii) não impliquem em alteração do conceito do Empreendimento.

O exercício da faculdade prevista supra implicará na rerratificação da incorporação imobiliária, o que será feito pela PROMITENTE VENDEDORA independentemente de qualquer consulta ao(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) e sem que lhe(s) caiba(m) o direito de pleitear qualquer indenização ou, de qualquer modo, rever o presente contrato ou seus termos e condições.

Caso se efetive a alteração do projeto e do memorial de incorporação na forma prevista acima, os PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS), desde logo e também em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, autorizam o Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente a registrar a alteração do memorial de incorporação e documentos ao mesmo afetos, que venha a ser requerida pela PROMITENTE VENDEDORA.

3.1. AS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento “GRAND PARK LINDOIA” é um complexo de destinação multiuso, formado por 3 (três) Setores ou Subcondomínios distintos financeira e administrativamente e independentes entre si. Os Setores ou Subcondomínios serão assim compostos:

(i) Subcondomínio Comercial – constituído de 1 (uma) Torre Comercial, com 168 salas e 170 boxes de estacionamento. Todas as unidades autônomas aqui indicadas possuem acesso exclusivo pela Avenida Assis Brasil.

(ii) Subcondomínio Mall de Lojas – constituído de 1 (uma) base arquitetônica no térreo, com 11 lojas e 60 boxes de estacionamento. Todas as unidades autônomas aqui indicadas possuem acesso exclusivo pela Avenida Assis Brasil.

(iii) Subcondomínio Residencial – constituído de 6 Torres, com 708 apartamentos e 708 boxes. Todas as unidades autônomas aqui indicadas possuem acesso pela Rua Jeronymo Zelmanovitz e pela Rua Maria Montessori.

Das Coisas de Uso Comum

Além do terreno onde se assenta a construção do Empreendimento, constitui parte de uso comum – áreas de propriedade e de uso comum de divisão proporcional – de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, como acessório, indissoluvelmente ligada a todas as unidades autônomas do Empreendimento, e tudo mais que se destine servir a todas as unidades integrantes do “**GRAND PARK LINDOIA**”, indistintamente, embora omitidas no presente, mas que por definição legal ou por sua própria natureza devam ter essa qualidade.

Áreas de Uso Comum de Divisão Não Proporcional

São áreas de uso comum de divisão não proporcional aquelas que por sua finalidade estejam vinculadas a uma ou mais unidades autônomas, independente de qualquer relação de proporcionalidade com as respectivas áreas privativas, as quais estão consignadas nas planilhas, observadas as normas da NBR 12721, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), as quais são as seguintes:

**(i)** Atribuídas, exclusivamente, às Salas e Boxes do Subcondomínio Comercial: No Subsolo: reservatório, circulação e escada; No Térreo: hall de entrada.

**(ii)** Atribuídas, exclusivamente, às salas do Subcondomínio Comercial: No Subsolo: casa de máquinas da escada pressurizada, poço dos elevadores, bicicletário, sala de administração e sanitários; No Térreo: sala de lixo, circulação, sala segurança, sala de administração, sala condominial, elevadores, escadas, gerador, áreas técnicas e subestação; No Pavimento Intermediário: copa, vestiários, depósito condominial, escadas e circulações; No Segundo Pavimento: salas de reuniões, auditório, depósito, copa, sanitários, escadas, circulação e elevadores; No Pavimentos Tipo: hall, elevadores, circulações, escada e sanitários; Na Cobertura: casa de máquinas e reservatório superior.

**(iii)** Atribuídas, exclusivamente, aos boxes de estacionamento do Subcondomínio Comercial: No Subsolo: casa de máquinas de ventilação do subsolo, pátio ventilação, escada de acesso externo, copa com sanitários, elevador, guichês, circulação de veículos e rampas de acesso; No Térreo: elevador, escada de acesso e rampa de acesso pela Rua Jeronymo Zelmanovitz.

**(iv)** Atribuídas, exclusivamente, ao Subcondomínio Mall de Lojas: No Térreo: circulação de veículos e box para caminhão.

**(v)** Atribuídas, exclusivamente, às salas do Subcondomínio Comercial e ao Subcondomínio Mall de Lojas: No Térreo: circulação coberta, pátio comercial, acessos e escadas externas.

**(vi)** Atribuídas, exclusivamente, aos boxes de estacionamento do Subcondomínio Comercial e ao Subcondomínio Mall de Lojas: No Térreo: acesso de veículos pela Avenida Assis Brasil.

**(vii)** Atribuídas, exclusivamente, ao Subcondomínio Residencial: No Subsolo: elevadores, circulações, escadas, reservatórios, bicicletários, depósitos de lixo, salas condominiais, casa de máquinas, rampa de acesso de veículos e circulações de veículos; No Térreo: guaritas, circulações, escadas, elevadores, áreas técnicas, Salões de Festas (2 unidades), Bah Gourmet, Grand Gourmet, Pub, Brinquedoteca, Super Brinquedoteca, Game Point, Playground Kids e Adventure, Piscinas e Bar, Spa, Sala Fitness, Quiosques com Churrasqueiras, Praça de Multiatividades, Quadra Gramada, Beauty Care, Pet Care, Pet Place, salas condominiais, sala administração, sanitários, sala subestação, sala QGBT, 50 (cinquenta) boxes de visitantes, 01 (um) box de carga e descarga, rampas de acesso de veículos e circulações de veículos; No Segundo Pavimento: circulações, escadas, elevadores, rampas de acesso de veículos e circulações de veículos; Nos Pavimentos Tipo: circulações, escadas e elevadores; Na Cobertura: casa de máquinas e reservatórios. Os espaços “Pet Care”, “Grand Point”, “Beauty Care” e “Bar da Piscina” serão entregues adaptados para a implementação de serviços e operação a serem contratados por conta e risco do Condomínio. Não serão entregues os equipamentos e utensílios para a execução dos serviços e operação.

**(viii)** Atribuídas, exclusivamente, ao Subcondomínio Comercial e ao Residencial:

No Térreo: circulação de acesso das áreas técnicas.

3.2. DO RATEIO DAS DESPESAS E DA DESTINAÇÃO DOS SUBCONDOMÍNIOS

Em face das características especiais do “GRAND PARK LINDOIA”, para fins de administração, orçamento, rateio de despesas, funcionalidade e responsabilidade perante terceiros, fica certo que haverá autonomia e independência de cada um dos Subcondomínios em relação ao outro, na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários exclusivos, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outros, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito exclusivamente a cada um dos Subcondomínios.

Nenhum Subcondomínio responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos condôminos do outro Subcondomínio, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às partes comuns de determinado Subcondomínio.

Haverá total ausência de legitimidade do condômino, dos Subcondomínios Comercial, Mall de Lojas e Residencial, para se manifestar nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, em qualquer matéria que diga respeito exclusivamente ao outro Subcondomínio.

Inobstante a autonomia entre os Subcondomínios, no que se referir as deliberações que visem alterações no destino do Empreendimento, das unidades autônomas e das partes de uso comum de divisão proporcional, bem como modificações na estrutura, fachadas, e despesas extraordinárias daí decorrentes, dependerá da concordância da unanimidade dos Condôminos proprietários das unidades autônomas.

Rateio de despesas: O rateio das despesas comuns a todas as unidades autônomas será proporcional à fração ideal correspondente a cada uma delas, enquanto que o rateio das despesas de uso comum referentes às áreas de uso comum de divisão não proporcional será apenas entre aquelas unidades às quais foram atribuídas, de acordo com a forma fixada na Convenção Condominial.

Em face das características do Empreendimento e da independência financeira entre os Subcondomínios, a futura Administradora do Empreendimento deverá instituir Centros de Custos distintos e correspondentes a cada um dos Subcondomínios. É de responsabilidade do futuro Condomínio obter junto a Receita Federal o seu cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ/MF.

Considerando que as salas do Subcondomínio Comercial possuem entrada independente e acesso direto pela Avenida Assis Brasil, a manutenção/substituição de todas as suas áreas de circulação, bem como seus equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração, limpeza e vigilância/portaria serão suportadas exclusivamente pelo(s) condômino(s) proprietário(s) das respectivas unidades autônomas, sem o concurso do(s) condômino(s) proprietário(s) dos boxes de estacionamento privativos do Subcondomínio Comercial, bem como das unidades autônomas do Subcondomínio Mall de Lojas e Residencial.

Considerando que as 11 lojas do Subcondomínio Mall de Lojas foram estruturadas com entradas independentes e acesso direto pela Avenida Assis Brasil, a manutenção/substituição de todas as suas áreas de circulação, fachadas, bem como seus equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração, limpeza e vigilância/portaria, serão suportadas exclusivamente pelo(s) condômino(s) proprietário(s) das respectivas unidades autônomas, sem o concurso dos condôminos proprietários das demais unidades autônomas do Subcondomínio Comercial e do Residencial.

No mesmo sentido, o(s) condômino(s) proprietário(s) das unidades autônomas “boxes de estacionamento comerciais” privativos, tanto do Subcondomínio Comercial quanto do Mall de Lojas, arcarão apenas com as suas respectivas despesas inerentes aos mesmos, a exemplo do elevador de transbordo que acessa o térreo, das rampas de acesso e das áreas de circulação do estacionamento. Desta forma, não arcarão com as despesas que são próprias das demais unidades autônomas do Subcondomínio Comercial (salas) e Mall de Lojas (lojas), bem como das unidades autônomas do Residencial.

Ainda, considerando que o Subcondomínio Residencial tem total independência do Comercial e do Mall de Lojas, o qual possui entradas independentes e acessos diretos pela Rua Jeronymo Zelmanovitz e Rua Maria Montessori, fica certo que o(s) condômino(s) proprietário(s) das respectivas unidades autônomas arcarão com exclusividade com a manutenção/substituição de todas as suas áreas de circulação, bem como seus equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração, limpeza e vigilância, sem o concurso do(s) condômino(s) proprietário(s) de unidades autônomas pertencentes ao Subcondomínio Comercial e ao Mall de Lojas.

Somente serão comuns a todos os condôminos aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente digam respeito ao Condomínio como um todo, a exemplo do seguro obrigatório, e tudo mais que tenha, por finalidade, atender ao Empreendimento como um todo.

Destinação dos Setores:

(i) Setor Comercial – (a) as “salas comerciais” destinar-se-ão à instalação de atividades comerciais e de serviços, abertas ao público em geral, vedado, no entanto, atividades religiosas ou políticas e aquelas que possam potencialmente causar incômodos ou transtornos aos demais condôminos, tais como boate, casa noturna, hospedarias, repúblicas, oficinas mecânicas, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, entidades ou agremiações estudantis; (b) as vagas de estacionamento condominiais deste Setor destinar-se-ão exclusivamente a guarda de veículos.

Por se tratarem de estabelecimentos comerciais, os condôminos proprietários de unidades do Setor Comercial e do Setor Mall de Lojas serão os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento, juntos aos órgãos competentes.

Da mesma forma, o Setor Comercial e Setor Mall de Lojas, por suas características específicas, não estará sujeito aos horários de funcionamento e demais regras de utilização estabelecidas pela administração ou pelos condôminos do Setor Residencial.

Em relação à comunicação visual das unidades autônomas “lojas”, localizadas no pavimento térreo, o(s) condômino(s) proprietário(s) será(ão) responsável(is) pelo processo de legalização, aprovação e licenciamento dos elementos das vitrines junto aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal, e deverá(ão) seguir o memorial de instruções de detalhamento fornecido pela PROMITENTE VENDEDORA, de forma a manter o mesmo padrão.

O(s) condômino(s) proprietário(s) de unidades autônomas “boxes de estacionamento” dos Setores Mall de Lojas e Comercial poderão adotar o sistema de estacionamento rotativo, com o fim de atender ao público em geral, condômino ou não. Desta forma, deverá(ão) contratar uma mesma empresa que administrará a operação do dito sistema de estacionamento rotativo. Porém, os custos e as rentabilidades serão distintas, ou seja, cada Subcondomínio terá única e exclusiva responsabilidade no que se refere aos seus custos e a sua rentabilidade. Também ficam responsáveis, cada qual, pela obtenção do seu respectivo alvará de funcionamento.

(ii) Setor Residencial – (a) os apartamentos têm destinação exclusivamente residencial, vedada a sua utilização para a instalação de atividades de comércio ou de serviços; (b) as vagas de estacionamento deste Setor destinar-se-ão à guarda de veículos dos seus proprietários, os quais deverão ser, necessariamente, condôminos do Setor Residencial.

3.3. AS CONDIÇÕES ESPECIAIS DO EMPREENDIMENTO

(a) Construções sobre terraços descobertos: Fica vedado ao(s) condômino(s) proprietário(s) da(s) Salas de nºs 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312 do Subcondomínio Comercial que possuem terraços/pátios privativos descobertos – construir sobre ditas áreas;

(b) Restrições Ambientais: Considerando que o terreno sobre o qual será implantado o Empreendimento possui um histórico de uso industrial, e em atendimento à Resolução CONAMA nº 420/2009 e, ainda, conforme previsto na Licença Ambiental nº 015649/2015 emitida em 22/09/2015, a PROMITENTE VENDEDORA realizará avaliações ambientais para possibilitar o início da construção do Empreendimento. Os resultados desta avaliação serão avaliados pela equipe técnica da SMAM. Caso os mesmos não indiquem ocorrência de alterações nos solos e águas subterrâneas, o processo de construção poderá ser iniciado. Caso os resultados indiquem situações que demandem ações de remediação ou monitoramento ambiental, as mesmas serão apresentadas para a SMAM e conduzidas de forma a garantir a inexistência de qualquer situação que impeça a utilização do terreno dentro das condições ambientais necessárias. Este processo será realizado dentro de critérios rígidos e transparentes, acompanhados de efetiva fiscalização e controle da SMAM o que, em conjunto com o compromisso de qualidade e segurança da PROMITENTE VENDEDORA, garantirá as condições necessárias para a construção e utilização do Empreendimento, dentro dos menores prazos possíveis.

(b.1) Em face do disposto na alínea “b” fica vedado: (i) a ingestão ou utilização de águas subterrâneas do aquífero freático em toda área do Condomínio, para qualquer finalidade, devendo somente ser utilizada a água regularmente fornecida pela rede pública de abastecimento de água. Esta condição não acarretará nenhum prejuízo ao futuro uso do Empreendimento, uma vez que a legislação atual proíbe a utilização de águas subterrâneas para consumo humano em área onde existe abastecimento público; e (ii) cultivo de árvores frutíferas, hortaliças e verduras na área do Condomínio, para consumo;

As condições acima descritas foram estabelecidas de forma conservadora, em caráter preliminar, podendo ser alteradas ou revogadas posteriormente à finalização das avaliações ambientais.

Em caso de necessidade de remediação do solo do terreno do Empreendimento, após a conclusão das mesmas, será averbada na matrícula do mesmo, junto ao Registro Imobiliário competente, a condição de que esta área abrigou uma unidade industrial – fábrica de tintas e vernizes – e que enquadra-se como área reabilitada para uso declarado (Empreendimento Comercial e Residencial).

(b.2) Devem ser preservados os vegetais existentes, em especial o vegetal tombado por Lei Estadual nº 9.519/92 (Figueira), mantendo-o no local e nas dimensões em que se encontra, respeitando o espaço definido pela Incorporadora. Qualquer intervenção em face dos vegetais existentes deverá ser autorizada pelo órgão ambiental competente.

(c) Ar Condicionado do Subcondomínio Comercial: Deve ser respeitado o local adequado para a instalação dos aparelhos de ar condicionado (laje técnica junto ao seu próprio conjunto).

(d) Ar condicionado do Subcondomínio Residencial: Deve ser respeitado o local adequado para a instalação dos aparelhos de ar condicionado, com a obrigação de utilizar a proteção do equipamento denominada “Protear”, no modelo a ser aprovado pela Assembleia de Condominio, mantendo a uniformização da fachada.

3.4. DAS ETAPAS DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

As obras de construção do Empreendimento serão executadas em **03 (três) etapas distintas**, englobando cada uma delas a construção de uma, ou mais de uma, Torre ou boxes de estacionamento.

O início e o término de cada uma das etapas de construção serão definidos e decididos a exclusivo critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, sempre em conformidade com os prazos constantes no Campo 6 destes Quadros Introdutórios.

Cada uma das etapas de construção do Empreendimento será, em princípio, assim composta:

1) A **ETAPA 01** de construção será composta por, no mínimo, a construção do **Setor Comercial** e do **Setor Mall de Lojas**, os boxes de estacionamento destinados às unidades autônomas destes setores, e as áreas de uso comum e seus acessos que aos mesmos correspondem, bem como as Torres A e B do **Setor Residencial**, os boxes de estacionamento destinados às unidades autônomas das referidas torres e parte das áreas de uso comum e seus acessos, tais como: 01 Salão de Festas, Sala de Fitness (parcial), Guaritas de Acessos, Playground Kids, Parte do Complexo de Piscinas, Vestiários, Brinquedoteca, Bicicletário e Salas de Apoio Condominial.

2) A **ETAPA 02** de construção será composta por, no mínimo, a construção das Torres C e E do **Setor Residencial**, os boxes de estacionamento destinados às unidades autônomas das referidas torres, e parte das áreas de uso comum e seus acessos que atendam as respectivas torres, tais como: Grand Point, Bah Gourmet, Grand Gourmet, Pub, Game Point, Beauty Care, Pet Care, Playground Adventure, Piscinas e Bar, Spa, Quiosques com Churrasqueiras, Praça de Multiatividades, Quadra Gramada, Bicicletário e Salas de Apoio Condominial. Nesta Etapa “02” também será construída a totalidade do subsolo, ficando concluídas e delimitadas para utilização somente as vagas de estacionamento vinculadas às Torres “C” e “E”, sendo que as vagas de estacionamento da(s) próxima(s) Etapa(s) serão entregues juntamente com os apartamentos às quais serão vinculadas.

3) A **ETAPA 03** de construção será composta por, no mínimo, a construção das Torres D e F do **Setor Residencial**, os respectivos boxes de estacionamento destinados às unidades autônomas das referidas torres, e as demais áreas de uso comum, até então não concluídas, de forma a que seja finalizada a construção total do Empreendimento.

A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, a seu critério, optar por alterar a composição de cada uma das etapas, e/ou inverter o seu lançamento em relação às demais.

Considerando que a **PROMITENTE VENDEDORA** promoverá a construção do Empreendimento em etapas, as etapas ainda não concluídas ficarão isoladas das Etapas já concluídas por meio de tapumes ou outro meio, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, que assegure o isolamento do Canteiro de Obras em relação às áreas já entregues.

Em atendimento à exigência do §4º do artigo 90 da Lei 4.591 de 16/12/1964, a Convenção do Condomínio, cuja minuta acompanha o presente, disporá, ainda, sobre os direitos e deveres específicos e às relações entre os condôminos dos diversos Subcondomínios, quer enquanto ainda não concluídas alguma das Etapas de Construção do Empreendimento, sem prejuízo das demais condições que vierem a ser estabelecidas nos documentos próprios de cada Etapa. **Fica certo, desde já, que as unidades autônomas pertencentes às Etapas ainda não concluídas só passarão a contribuir para o custeio das despesas condominiais após a conclusão das obras e expedição do habite-se da respectiva Etapa**.

**Utilização das áreas comuns**: No que se refere às áreas de uso comum do **Subcondomínio Residencial**, especificamente: **(i)** aquela que interliga a Torre B com a Torre D [**sala de Fitness**], dita área será executada em partes, assim, por medida de segurança, ficará interditada para uso quando da sua ampliação, até a sua conclusão, pelo prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do recebimento de notificação específica a ser encaminhada pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao futuro Condomínio; **(ii)** as demais áreas de lazer serão entregues de acordo com o previsto nos itens 1, 2 e 3 supra mencionados.

**Com relação aos prazos de construção do Empreendimento:** Os prazos estabelecidos no Campo 6 destes Quadros Introdutórios não estão considerando eventual necessidade de remediações ambientais, motivo pelo qual poderão sofrer alterações. Para tanto deve ser considerado que:

**(i)** Em havendo efetiva necessidade de remediação, e caso isso impacte nos prazos de conclusão de qualquer uma das Etapas de Construção, os prazos da Etapa de Construção envolvida ficarão automaticamente prorrogados, pelo tempo que perdurar a remediação eventualmente necessária. Neste caso, a **PROMITENTE VENDEDORA** informará os **PROMITENTES COMPRADORES** mediante correspondente notificação, informando eventual prorrogação dos prazos de conclusão.

**Com relação à incorporação e construção do Empreendimento:** Fica facultado a **PROMITENTE VENDEDORA** ceder os direitos e obrigações decorrentes da incorporação imobiliária do Empreendimento, total, ou parcialmente, à Cabreúva Empreendimentos Imobiliários Ltda., ou a terceiro(s), que, neste caso, assumirá a posição de incorporadora, em relação às ETAPAS/fases de construção do Empreendimento ainda não lançadas comercialmente, assumindo assim todas as obrigações daí decorrentes.

4. UNIDADE(S) OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

a) A unidade residencial de nº <#<Content Select="./Unidade"/> #> <#<Content Select="./Torre"/> #> - <#<Content Select="./DescricaoUnidade"/> #>

<#<Repeat Select="./BoxesVinculados/BoxVinculado"/>#>

b) O box de estacionamento residencial de n° <#<Content Select="./BoxNumero"/> #> - <#<Content Select="./BoxDescricao"/> #> Compatível com 1 (um) ou 2 (dois) veículos de passeio de médio porte.

<#<EndRepeat/> #>

5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PREÇO TOTAL A SER PAGO PELO IMÓVEL: R$ <#<Content Select="./ValorContrato"/> #> (<#<Content Select="./ValorContratoExtenso"/> #>)

COMISSÃO DE CORRETAGEM: R$ <#<Content Select="./ValorComissaoTotal"/>#> (<#<Content Select="./ValorComissaoTotalExtenso"/>#>)

PREÇO + COMISSÃO DE CORRETAGEM: R$ <#<Content Select="./ValorProposta"/> #> (<#<Content Select="./ValorPropostaExtenso"/> #>)

<#<Repeat Select="./Pagamentos/Pagamento"/>#>

<#<Conditional Select="./Identificador " Match="RS-ATO-PADRAO"/>#>

ATO

R$ <#<Content Select="./ValorTotalSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./TotalSemJurosExtenso"/>#>) correspondente à <#<Content Select="./PercentualSerie"/>#>% do preço.

Número de parcelas: 1 (uma) parcela com valor nominal nesta data de R$ <#<Content Select="./ValorTotalSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./TotalSemJurosExtenso"/>#>), cujo valor será pago à vista, ou seja, em parcela única por meio de TED ou boleto bancário, ficando a quitação vinculada respectivamente a efetivação da transferência ou comprovação do pagamento do boleto bancário.

Data de vencimento: <#<Content Select="./Data"/>#>.

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./Identificador " Match="RS-ESPECIAL-PADRAO"/>#>

PARCELA ESPECIAL

R$ <#<Content Select="./ValorTotalSemJuros"/>#> (<#<Content Select=". /TotalSemJurosExtenso"/>#>).

Número de parcela(s): 1 (uma) parcela com valor nominal nesta data de R$ <#<Content Select="./ValorTotalSemJuros"/>#> (<#<Content Select=". /TotalSemJurosExtenso"/>#>).

Data do vencimento da parcela: <#<Content Select="./Data"/>#>.

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./Identificador " Match="RS-MENSAL-PADRAO"/>#>

PARCELAS MENSAIS

R$ <#<Content Select="./ValorTotalSemJuros"/>#> (<#<Content Select=". /TotalSemJurosExtenso"/>#>).

Número de parcela(s): <#<Content Select="./Quantidade"/>#> (<#<Content Select="./QuantidadeExtenso"/>#>) parcelas, mensais e sucessivas, com valor nominal nesta data de R$ <#<Content Select="./ValorUnitarioSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./UnitarioSemJurosExtenso"/>#>), cada uma.

Data do vencimento da primeira parcela: <#<Content Select="./Data"/>#>. As demais parcelas terão vencimento nos mesmos dias do calendário civil dos meses imediatamente subsequentes.

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./Identificador " Match="RS-ANUAL-PADRAO"/>#>

PARCELAS ANUAIS

R$ <#<Content Select="./ValorTotalSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./TotalSemJurosExtenso"/>#>).

Número de parcela(s): <#<Content Select="./Quantidade"/>#> (<#<Content Select="./QuantidadeExtenso"/>#>) parcelas, anuais e sucessivas, com valor nominal nesta data de R$ <#<Content Select="./ValorUnitarioSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./UnitarioSemJurosExtenso"/>#>), cada uma.

Data do vencimento da primeira parcela: <#<Content Select="./Data"/>#>. As demais parcelas terão vencimento nos mesmos dias do calendário civil dos anos imediatamente subsequentes.

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./Identificador " Match="RS-UNICA-PADRAO"/>#>

PARCELA DE REFORÇO

R$ <#<Content Select="./ValorTotalSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./TotalSemJurosExtenso"/>#>).

Número de parcela(s): 1 (uma) parcela com valor nominal nesta data de R$ <#<Content Select="./ValorUnitarioSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./UnitarioSemJurosExtenso"/>#>).

Data do vencimento da parcela: <#<Content Select="./Data"/>#>.

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./Identificador " Match="RS-DACAO-PADRAO"/>#>

PARCELA DE REFORÇO

R$ <#<Content Select="./ValorTotalSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./TotalSemJurosExtenso"/>#>).

Número de parcela(s): 1 (uma) parcela com valor nominal nesta data de R$ <#<Content Select="./ValorUnitarioSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./UnitarioSemJurosExtenso"/>#>).

Data do vencimento da parcela: <#<Content Select="./Data"/>#>.

<#<EndConditional/>#>

<#<Conditional Select="./Identificador " Match="RS-FINANCIAMENTO-PADRAO"/>#>

PARCELA CHAVES

R$ <#<Content Select="./ValorTotalSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./TotalSemJurosExtenso"/>#>).

Número de parcela(s): 1 (uma) parcela com valor nominal nesta data de R$ <#<Content Select="./ValorUnitarioSemJuros"/>#> (<#<Content Select="./UnitarioSemJurosExtenso"/>#>)

Data do vencimento da parcela: <#<Content Select="./Data"/>#> ou antes desta data, caso informado(s) o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acerca da individualização da respectiva etapa à qual pertence(m) a(s) unidade(s). Fica facultado ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagar(em) referida parcela através de financiamento bancário, a ser obtido por sua conta e risco, desde que contrate(m) o financiamento até a data de vencimento da parcela, qual seja, 30 (trinta) dias da informação da individualização aqui referida.

<#<EndConditional/>#>

<#<EndRepeat/> #>

O PRAZO PARA QUITAÇÃO DO PREÇO OBSERVARÁ E RESPEITARÁ AS CONDIÇOES DE PAGAMENTO PREVISTAS NESTE CONTRATO E, ASSIM, EM ESPECIAL, O DISPOSTO NESTE CAMPO 5 DESTE QUADRO RESUMO.

6. PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS

PREVISÃO PARA A CONCLUSÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO:

a) Conclusão física da ETAPA 01 02: As Cartas de Habite-se da ETAPA 01 e 02 do Empreendimento restaram expedidas, respectivamente, em 05 de maio de 2020 e 31 de março de 2021, sendo que em 28 de Agosto de 2020 ocorreu a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio.

b) Previsão para a conclusão física da ETAPA 03: até 31/12/2022.

PRAZO DE TOLERÂNCIA ADICIONAL: 180 DIAS. O PRAZO DE CONCLUSAO DAS OBRAS, SEM PREJUÍZO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA E PRESERVADO ESTE, SERÁ PRORROGADO DIANTE DA OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR.

Fica expressamente ajustado o prazo de carência em favor da PROMITENTE VENDEDORA de até 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto neste Campo 6 deste Quadro Resumo, condição que não acarretará causa à resolução do contrato nem ao pagamento de qualquer tipo de indenização em favor do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), nos termos do artigo 43-A da Lei Nº. 4.591/64, com a redação conferida pelo artigo 2º. da Lei Nº. 13.786/2.018.

Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras na forma acima (ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista no “caput” desta cláusula e das prorrogações diante de casos fortuitos ou de força maior), desde que motivado pela PROMITENTE VENDEDORA e desde que o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) esteja(m) adimplente com a integralidade de suas obrigações, responderá a PROMITENTE VENDEDORA perante ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a título de multa e indenização pré-ajustada, pela multa mensal equivalente a 1% (um por cento) do valor das parcelas do preço até então efetivamente pagas por ele à PROMITENTE VENDEDORA, por mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente conforme índices estipulados neste Contrato, até a data de expedição do Auto de Conclusão de Obras (habite-se).

7. DA INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pagamento por conta do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Os custos relativos à intermediação imobiliária que deu origem à celebração do presente instrumento e que não estão incluídos no Preço da unidade autônoma descrito acima são de responsabilidade e serão pagos exclusivamente pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), diretamente aos responsáveis pela intermediação, sendo:

R$ <#<Content Select="./ValorComissaoEVEN"/>#> (<#<Content Select="./ValorComissaoEVENExtenso"/>#>) à <#<Content Select="./Imobiliaria/RazaoSocial"/>#>, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na <#<Content Select="./Imobiliaria/Endereco/Logradouro"/>#>, nº <#<Content Select="./Imobiliaria/Endereco/Numero"/>#>, inscrita no CNPJ/MF sob nº <#<Content Select="./Imobiliaria/CNPJ"/>#> (“INTERMEDIADORA”); e

R$ <#<Content Select="./ValorComissaoAutonomo"/>#> (<#<Content Select="./ValorComissaoAutonomoExtenso"/>#>) aos Profissionais Autônomos (corretores) parceiros da INTERMEDIADORA e/ou empresas intermediadoras parceiras ou terceiras e/ou Profissionais Autônomos (corretores) de empresas intermediadoras parceiras e/ou terceiras que atuaram conjuntamente na intermediação realizada, a saber:

FORMA DE PAGAMENTO DA COMISSÃO:

<#<Repeat Select="./Comissoes/Comissao"/>#>

<#<Conditional Select="./Imobiliaria " Match="Não"/>#>

a) Nome: <#<Content Select="./Nome"/>#>

CRECI: <#<Content Select="./CRECI"/>#>

<#<Content Select="./TipoDocumento"/>#>: <#<Content Select="./CPFCNPJ"/>#>

Valor: R$ <#<Content Select="./Valor"/>#> (<#<Content Select="./ValorExtenso"/>#>)

<#<EndConditional/>#>

<#<EndRepeat/>#>

Os valores são da Comissão de Corretagem são identificados neste Contrato, mas ajustados e pagos em relação direta entre os PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) e o(s) destinatário(s) do(s) pagamentos.

#ascli3

#ascli2 #ascli5

#ascli1 #ascli4

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

Ass. PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)

8. ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA (ANTES E PÓS HABITE-SE) E JUROS PÓS HABITE-SE

8.1. O preço certo e ajustado para a venda ora prometida é para pagamento à vista. Caso o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tenha(m) optado por pagar parceladamente, na forma indicada neste Quadro Resumo (Campo 5) serão observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à incidência de atualização monetária e juros.

8.1.1. A impontualidade do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no pagamento de qualquer uma das prestações referidas no Campo 5 precedente importará, além da atualização monetária "*pro rata*” dia, na incidência de juros moratórios de 1% (um por cento), ao mês ou fração mês, e, ainda, de uma pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o débito.

8.2. Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo (Campo 5), vencíveis até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se) (a “Expedição do Habite-se”), serão reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

8.2.1. O índice-base adotado neste contrato para a parte do preço que será reajustada pelo INCC-DI é aquele referente ao segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente.

a) A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês de assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura.

b) Para a atualização das parcelas será utilizado o índice correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento das mesmas.

8.3. Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo, vencíveis após a Expedição do Habite-se, serão reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste Contrato, (a) até a data de Expedição do Habite-se, na forma prevista no item 8.2., ou seja, pela variação do INCC-DI como ali previsto; e (b) desde a data da Expedição do Habite-se e até o seu efetivo pagamento, pelo Índice de Preços para o Consumidor Amplo (IPCA), publicado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sendo que o índice-base será o referente a dois meses anteriores ao mês de expedição do Auto de Conclusão da Obra (a partir do qual será contada e calculada a correção monetária).

8.3.1. Quando da atualização das parcelas, na forma do item 8.3 acima, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada. A data-base para incidência do IPCA é o dia 1º (primeiro) do mês a partir do qual passou a incidir, independentemente da data de obtenção do habite-se.

8.4. Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

8.5. As Partes declaram ter ciência e aceitarem que variações negativas dos índices de correção monetária ajustados (deflação) não serão considerados para os fins deste Contrato, na medida em que o pagamento do preço a prazo foi uma liberalidade da PROMITENTE VENDEDORA e não contemplou, portanto, na formação da base negocial ajustada, a possibilidade de qualquer decréscimo ou redução dos valores em decorrência de variações negativas verificadas nos índices de correção monetária eleitos. Assim, nos meses em que o índice de correção monetária eventualmente for negativo, para fins deste contrato, seja no respectivo mês ou na formação dos índices acumulados, será ele considerado "zero", o que é neste ato aceito pelas Partes em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio.

8.6. A partir do mês de expedição do Auto de Conclusão da Obra, serão acrescidos às parcelas do preço, juros nominais de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que, se houver a indicação de parcelas com juros neste quadro resumo, os valores das mesmas, com inclusão de juros, serão meramente indicativos. Isto porque os valores efetivos poderão sofrer variação em função da data da conclusão das obras, e do prazo de tolerância constante do Contrato, para mais ou para menos conforme apurado à época do pagamento.

9. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A PROMITENTE VENDEDORA declara que o empreendimento onde se localiza a unidade objeto do presente instrumento foi submetido ao Regime do Patrimônio de Afetação.

10. DIREITO DE ARREPENDIMENTO PRAZO DE 7 (SETE) DIAS

10.1. Acaso este Contrato tenha sido celebrado em estande de vendas e/ou fora da sede da PROMITENTE VENDEDORA, fica permitido ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem

10.2. Caberá ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) demonstrar(em) o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da verificação do cumprimento do prazo de 7 (sete) dias.

10.3. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias acima estipulado sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade deste Contrato, sendo esta uma condição aceita pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), neste ato, como condição deste negócio, em caráter irrevogável e irretratável

10.4. Este contrato foi assinado em estande de vendas e/ou fora da sede da PROMITENTE VENDEDORA?

(#sel1) SIM (#sel1) NÃO

#ascli3

#ascli2 #ascli5

#ascli1 #ascli4

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

Ass. PROMITENTE COMPRADOR

10.5. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tem ciência que caso tenha(m) assinalado a opção (não), o direito de arrependimento de que trata este item 10 não poderá ser por ele(s) alegado.

11. REGRAMENTOS/CONSEQUÊNCIAS APLICÁVEIS ÀS HIPÓTESES DE DESFAZIMENTO DO CONTRATO E DO NEGÓCIO

*Importante a leitura e compreensão.*

O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaram ter lido, compreendido e aceito todas as disposições deste Contrato, em especial, sem a tanto limitar-se, as disposições deste Campo do Quadro Resumo, a seguir dispostas, aceitando-as em todos os seus termos, em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio:

Ciente(s) e De Acordo:

#ascli3

#ascli2 #ascli5

#ascli1 #ascli4

Assinaturas: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

11.1 RESCISÃO OU DESFAZIMENTO DESTE CONTRATO POR INICIATIVA OU CULPA OU FATO IMPUTÁVEL AO COMPRADOR

11.1.1 Se o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), notificado(s) para purga da mora, a deixar de fazer, poderá a PROMITENTE VENDEDORA optar pela rescisão do Contrato.

11.1.2 No caso de rescisão ou desfazimento deste Contrato por iniciativa, por culpa ou por fato imputável ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), incluindo as hipóteses de desfazimento do Contrato por inadimplemento das obrigações por ele(s) assumida(s), como o não pagamento do preço considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade deste Contrato e o impacto gerado à incorporação e ao negócio por seu desfazimento, serão apuradas as quantias pagas pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) até então, atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas e penalidades, também atualizadas monetariamente:

a) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação;

b) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela PROMITENTE VENDEDORA (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele);

11.1.3 O saldo resultante na forma do *caput* para o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), após as deduções ali previstas, será a ele devolvido pela PROMITENTE VENDEDORA em parcela única:

a) Tratando-se esta de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação, em até 30 (trinta) dias contados da expedição do habite-se do Empreendimento.

b) a devolução deverá ser antecipada e ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da data da comercialização, pela PROMITENTE VENDEDORA, da unidade objeto deste Contrato para outro adquirente, caso isto ocorra.

11.1.4. O valor remanescente a ser pago ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) nos termos do caput deve ser atualizado com base na variação do INCC-DI, na forma e metodologia prevista neste Contrato para correção monetária das parcelas do preço.

11.1.5. Os valores pagos pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), diretamente para a intermediadora e corretores, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) e a intermediadores.

11.1.6 Na hipótese da rescisão ou desfazimento deste Contrato operar-se após a transferência da posse do imóvel ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ou a data em que a posse poderia ser a ele transferida, este ficará obrigado a devolver, de imediato, o imóvel à PROMITENTE VENDEDORA, no estado e nas condições em que o recebeu, sob pena de esbulho possessório, e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas as seguintes, pela fruição do Imóvel ou por estar o imóvel (efetiva ou potencialmente) a sua disposição:

a) 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do Contrato, por mês, pro rata die, desde a data em que o imóvel esteve disponível ou poderia estar disponível ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), ainda que por ato ou culpa do(s) mesmo(s) não lhe tenha podido ser efetivamente disponibilizado;

b) despesas efetuadas pela PROMITENTE VENDEDORA para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), incluindo despesas para o desfazimento de obras e intervenções de personalização eventualmente introduzidas no imóvel; e

c) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica, ou aqueles que tenham eventualmente sido pagos a tal título pela PROMITENTE VENDEDORA.

11.1.6. Ainda na hipótese de rescisão ou desfazimento deste contrato, o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) perderá(ão) em favor da PROMITENTE VENDEDORA, as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier a introduzir no imóvel.

11.1.7. Os descontos e retenções previstos para as hipóteses de rescisão ou desfazimento deste Contrato estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), salvo em relação às quantias previstas e indicadas no item 9.4.3 da Cláusula Nona, em relação às quais não há esta limitação.

12. RESCISÃO OU DESFAZIMENTO DESTE CONTRATO POR CULPA OU FATO IMPUTÁVEL A PROMITENTE VENDEDORA

12.1. O presente Contrato tem por objeto o compromisso de venda e compra de unidade autônoma a ser construída pela PROMITENTE VENDEDORA, para entrega futura. Dadas as condições do negócio e a natureza da atividade de construção, é certo que o prazo previsto para conclusão das obras é estimado e poderá sofrer alterações, seja nos limites do prazo de tolerância previsto neste Quadro Resumo, diante dos casos fortuitos ou de força maior ou de intercorrências de tramitação ou execução das obras.

12.2. Ajustam as Partes que havendo atraso na conclusão e entrega das obras que ultrapasse o prazo estabelecido no Campo 6 deste Quadro Resumo (considerando suas prorrogações diante do Prazo de Tolerância ou da ocorrência de casos fortuitos ou de força maior) e desde que o atraso não seja imputável ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), ou o desfazimento do presente Contrato por culpa da PROMITENTE VENDEDORA, desde que não purgada a mora no prazo previsto no item abaixo, o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) poderá(ão) optar pela rescisão do presente Contrato. Diante das características acima expostas, que são ínsitas ao negócio e às atividades assumidas, as Partes estabelecem que, nesta hipótese, se o(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), optar(em) pelo desfazimento do negócio a aguardar(em) a entrega da(s) unidade(s) autônoma(s) com o recebimento da multa de que trata o item 4.4 da Cláusula Quarta, receberá(ão) de volta da PROMITENTE VENDEDORA a integralidade dos valores do preço até então pagos pelo(s) mesmo(s), atualizados pelo mesmo índice indicado no Campo 8 supra, acrescidos de uma multa de 2% (dois por cento), sem a incidência de quaisquer outras contrapartidas ou consequências adicionais.

12.3 A rescisão do presente Contrato na forma do item 12.2 supra deverá ser precedida de notificação pelo(a, s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), concedendo à PROMITENTE VENDEDORA o prazo de 15 (quinze) dias para purga da mora ou apresentação das justificativas pelas quais não se mostra possível o desfazimento do Contrato e do Negócio

REGRAS AJUSTADAS EM DISTRATO

12.4 Fica expressamente ajustado e previsto que no caso de distrato deste Contrato, as Partes negociarão e ajustarão as condições do distrato livremente, podendo balizar-se pelas previsões contidas neste Contrato ou estabelecer outras que, se for o caso, então, serão contratadas em caráter irrevogável e irretratável, prevalecendo sobre as descritas neste Contrato.

13. DO FINANCIAMENTO DAS OBRAS

O(a,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) tem(êm) conhecimento e nada tem(êm) a opor a que seja obtido financiamento junto a banco de livre escolha da PROMITENTE VENDEDORA para custeio parcial ou total das obras do empreendimento, e, assim, seja constituída garantia legal para o financiamento destinado à construção do empreendimento em favor da instituição financeira, sobre o terreno e as acessões e, assim, também sobre a(s) unidade(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão empenhados direitos creditórios, decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento e também deste contrato.

14. DADOS PESSOAIS

O tratamento dos “Dados Pessoais” (assim consideradas as informações pessoais do(a, os, as) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) que são capazes de identifica-lo(a, os, as) ou torná-lo(a, os, as) identificável(eis)) constantes neste instrumento, será feito observando o disposto na Cláusula Décima Quarta do caderno Cláusulas e Condições que integra este instrumento como anexo, bem como, com a Política de Privacidade disponível no site institucional da PROMITENTE VENDEDORA (<https://www.melnickeven.com.br/>).

15. CONDIÇÃO DO NEGÓCIO.

a) O(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaram neste ato que não possui(em) apontamento(s) e/ou restrição(ões) em seu(s) nome(s) junto aos órgãos de proteção ao crédito. Neste sentido, compromete(m)-se a entregar à PROMITENTE VENDEDORA, em até 05 (cinco) dias contados desta data, cópia autenticada de seus documentos pessoais (RG, CPF, comprovante de residência, certidão de estado civil), os 03 (três) últimos comprovantes de renda (inclusive, imposto de renda e extratos bancários) para realização da análise cadastral e de crédito do(s) mesmo(s) pela PROMITENTE VENDEDORA.

b) Fica claro que a PROMITENTE VENDEDORA, em até 30 (trinta) dias a contar desta data, caso os documentos não lhe sejam entregues no prazo supra estipulado ou caso identifique apontamentos e/ou restrições cadastrais e/ou incapacidade da renda demonstrada frente aos compromissos perante ela assumidos pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), poderá dar por rescindido o presente Contrato e o negócio através dele realizado, devolvendo integralmente os valores até então pagos pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), corrigidos monetariamente de acordo com a variação do INCC-M. O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), neste ato aceitando incondicionalmente esta condição e admitindo esta possibilidade de rescisão do Contrato e do negócio, indicam a conta corrente n° #contacorrente, agência n° #agencia e Banco #bancocliente, de titularidade do Comprador #nomecomprador, para fins de crédito da quantia a ser devolvida.

c) As análises a serem feitas pela PROMITENTE VENDEDORA não se confundem e nem, tampouco, substituem as análises a serem feitas por agente financeiro (banco) na eventualidade de o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pretender(em) pagar parcela do preço mediante a contração de financiamento bancário. Assim, é, se mantém e se manterá de exclusiva responsabilidade, conta e risco do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a contratação de eventual financiamento bancário, com o preenchimento das condições para tanto exigidas pelo agente financeiro.

d) O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por estarem expressamente cientes e de acordo com as disposições acima e, assim, com a possibilidade de o presente negócio vir a ser rescindido, a critério da PROMITENTE VENDEDORA, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data, assinam abaixo, indicando que a notificação, para fins do disposto nesta cláusula, possa ser feita e seja válida através dos e-mails abaixo indicados:

PROMITENTE COMPRADOR (1) PROMITENTE COMPRADOR (2)

#nomecli1 #nomecli2

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

#emailcli1 #emailcli2

E-Mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**#aprovjuri #aprovimob #aprovfin**

**<#<Content Select="./DataLocMinutaExtenso"/> #>**

#asme1 #asme2

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

**MELNICK EVEN CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

**PROMITENTE VENDEDORA**

<#<Repeat Select="./Compradores/Comprador"/>#>

**#ascli1**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **<#<Content Select="./Nome"/> #>**

COMPRADOR(A)

<#<Conditional Select="./TemConjuge" Match="SIM"/>#>

**#ascli2**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **<#<Content Select="./Conjuge/Nome"/> #>**

COMPRADOR(A)

<#<EndConditional/>#>

<#<EndRepeat/> #>

**TESTEMUNHAS**:

**#astes1 #astes2**

**1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**#nometes1 #nometes2**

**#txtes1 #txtes**