

**ATO Nº 015
LIVRO Nº 9885
FOLHA Nº 057**

**ESCRITURA DECLARATÓRIA DE CLÁUSULAS GERAIS DO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA
E VENDA, na forma abaixo:**

SAIBAM quantos este instrumento virem, que no ano de dois mil e vinte e quatro, aos quinze dias do mês de agosto (15/08/2024), nesta Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na sede deste 23º Ofício de Notas, à Presidente Antônio Carlos nº 607 – 4º andar, Centro, e perante mim, **ARY CESAR SUCENA FILHO**, Substituto Legal da Tabeliã, matrícula 91/19.048, compareceram como **OUTORGANTE DECLARANTE: CORES DA TIJUCA SPE LTDA** com sede na Rua Lauro Muller 116 sala 3406 – Torre do Rio Sul - Botafogo, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 53.702.416/0001-18, neste ato representada nos termos da sua primeira alteração do contrato social datada de 30/05/2022, devidamente registrada na JUCERJA, sob o nº 00006126170, em 07/03/2024, representada por seus administradores **IVAN WROBEL**, brasileiro, casado, engenheiro civil, nascido em 13/05/1949, inscrito no CPF sob o nº 205.839.747-91 e identidade do CREA-RJ nº 20.415-D, com endereço profissional na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller 116 sala 3406 – Botafogo – CEP 22290-160 e por **JORGE LUIZ MARTINS FERRARI**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, titular da carteira de identidade nº 11.53533 expedida pelo CRA/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 878.624.337-34, com endereço profissional na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Niemeyer, nº 02, térreo, Leblon, CEP 22.440-220, doravante denominada tão somente **OUTORGANTE**, e como **INTERVENIENTE MITRA ARQUIEPISCOPAL DO RIO DE JANEIRO**, pessoa jurídica de direito privado da Arquidiocese do Rio de Janeiro (Artigo 44, inciso IV do Código Civil Brasileiro), com sede nesta cidade na Rua da Gloria nº 446, CEP nº 20241-150, inscrita no CNPJ sob o nº 33.593.575/0001-14, neste ato, , neste ato representada por seus bastantes procuradores, o padre **FELIPE LIMA PIRES**, brasileiro, nascido em 28/04/1982, filho de Antonio Pereira Pires e de Maria Nilce Lima Pires, solteiro, sacerdote católico, portador da carteira de identidade de habilitação nº 04106510150 expedida pelo DETRAN/RJ em 15/02/2017, residente e domiciliado na Praça da Fé, s/nº - Bangu RJ e o padre **VITOR AGUILLAR DA SILVA**, brasileiro, solteiro, sacerdote católico, portador da carteira de habilitação nº 02618718859 expedida pelo DETRAN/RJ em 12/07/2022, inscrito no CPF/MF sob o nº 055.204.387-73 e inscrito na OAB/RJ sob o nº 241.765, residente e domiciliado na Rua Áurea nº 71, Santa Teresa, Rio de Janeiro, RJ, nos termos da procuração lavrada nas notas do Cartório do 15º. Ofício da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, no Livro 4878, fls. 72, ato 53, em 30.08.2023, devidamente confirmada por esta Serventia; por mim identificados conforme documentos mencionados do que dou fé, bem como de que da presente será remetida nota ao competente Ofício Distribuidor, na forma da Lei. E, pela **OUTORGANTE** me foi declarado que: **a)** a presente escritura tem por finalidade disciplinar todas as cláusulas e condições comuns a todos os contratos de **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** das unidades integrantes do empreendimento imobiliário a ser construído na **Rua Alzira Brandão nº 464 – Tijuca** e que são compostos de duas partes sendo a primeira delas o **QUADRO RESUMO** específico de cada unidade prometida vender e onde estarão espelhadas todas as condições relativas àquela unidade e seu(s) respectivo(s) adquirentes e a segunda desta própria escritura declaratória; **b)** que o **OUTORGADO PROMISSÁRIO COMPRADOR** referido nesta escritura é(são) a(s) pessoa(s) nomeada(s) e qualificada(s) no "**QUADRO RESUMO**" doravante denominado(s), independentemente de seu

número ou gênero, simplesmente “**OUTORGADO**”; c) que, ao assinar o **QUADRO RESUMO**, o **OUTORGADO** adere e subordina-se a todas as cláusulas e condições estabelecidas nesta escritura, dela recebendo cópia e expressamente concordando que tais dispositivos fazem parte integrante e complementar de seu contrato de **PROMESSA DE COMPRA E VENDA**; d) que o **QUADRO RESUMO** obedece ao disposto no artigo 35-A da Lei 4591/1964, alterado pela Lei 13.786/2018, e contém todas as informações requeridas por aquele dispositivo do diploma legal; e) que, para os fins colimados, estabelece o seguinte: **1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS DIREITOS AQUISITIVOS - 1.1.** Que, através de ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA lavrada em 09/04/2024, na sede do 23º Ofício de Notas da Capital do Rio de Janeiro, Livro 9874, Fl.093, Ato 036, a **OUTORGANTE** tornou-se titular dos direitos aquisitivos do **imóvel constituído pela fração ideal de 89.029/100.000 do lote 01 do PA 41227, da Rua Alzira Brandão, onde existiam os antigos prédios sob nºs 454 e 458 (já demolidos), na Freguesia do Engenho Velho, Bairro Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro**, cujas metragens, características e confrontantes são as constantes **na matrícula 141678 do 11º RGI**, cadastrado na Prefeitura Municipal da Cidade do Rio de Janeiro/RJ através da Inscrição Fiscal nº 3.088.035-5, cód. Logradouro nº 06490-7. Que a ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA encontra-se devidamente registrada sob o nº R-12 junto à matrícula do imóvel. **1.2.** No terreno referido no item anterior será realizado o empreendimento imobiliário já aprovado pelo processo de nº **EIS-PRO-2022/11651** (“Empreendimento”), da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, sendo que o prédio, quando pronto, tomará o nº **464 da Rua Alzira Brandão**. **1.3.** O imóvel acima descrito, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, estando quite com impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros encargos ou semelhantes até esta data. **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, DA INCORPORAÇÃO E DO FINANCIAMENTO - 2.1.** No terreno onde se situa a unidade objeto do presente instrumento, acima referido, será promovida por responsabilidade da **OUTORGANTE**, a incorporação e a construção de um empreendimento de destinação exclusivamente residencial, que tomará o nº **464 da Rua Alzira Brandão**, composto por **102 apartamentos e 38 vagas de garagem**, na forma prevista na Lei nº 4.591/64 e legislação pertinente, que se denominará “**EDIFÍCIO CORES DA TIJUCA**”, tudo de acordo com o projeto de arquitetura e construção aprovado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, através do processo administrativo **EIS-PRO-2022/11651** e com o Memorial de Incorporação registrado no 11º Ofício do R.I., na respectiva matrícula; **2.1.1.** A **OUTORGANTE** declara que o nível de desempenho térmico, acústico, lumínico e de segurança ao fogo da presente incorporação enquadra-se nos parâmetros mínimos estabelecidos pela NBR 15575 da ABNT; **2.1.2.** A **OUTORGANTE** declara que os prazos de garantia da edificação são aqueles estabelecidos pela NBR 17.170 da ABNT, publicada em 12/12/2022, com o que expressamente concorda o **OUTORGADO**, tal como se esta Norma estivesse integralmente aqui transcrita e que, a expresse pedido deste último, a **OUTORGANTE** obriga-se a fornecer-lhe uma cópia; **2.2.** Em cumprimento ao disposto no art. 32 da Lei 4591/64, a **OUTORGANTE** apresentou para registro no 11º Ofício do Registro de Imóveis da Capital o Memorial de Incorporação, onde foi determinado que o empreendimento obedecerá ao regime de afetação patrimonial previsto na Lei Federal 10.931/04; **2.3.** O Memorial de Incorporação acima indicado contém a minuta da futura Convenção do Condomínio a ser instalado e todos os documentos e peças legalmente exigidos, entre eles as plantas do projeto arquitetônico do empreendimento a ser realizado, devidamente aprovado pela autoridade municipal sob o nº **EIS-PRO-2022/11651**; **2.3.1.** Na forma do artigo 34 da Lei 4.591/64 a **OUTORGANTE** fixou

um prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de registro do Memorial de Incorporação junto ao 11º RGI, para a efetivação da incorporação aludida, o qual está condicionado à comercialização de 40 % do número total de unidades; **2.3.2.** Decorrido o prazo acima estabelecido sem que a condição explicitada no item anterior seja implementada, poderá a **OUTORGANTE** desistir da incorporação planejada, hipótese em que devolverá ao **OUTORGADO** todas as importâncias que o mesmo tenha pago até então, devidamente corrigidas de acordo com os índices pactuados neste instrumento; **2.3.3.** Em virtude do disposto nos subitens 2.3.1 e 2.3.2 acima, todas as importâncias que a **OUTORGANTE** houver recebido do **OUTORGADO** serão consideradas como meros adiantamentos, a título de reserva, devendo todos os impostos incidentes sobre as mesmas serem recolhidos por ocasião da confirmação da incorporação o que, como dito, após o decurso do prazo de carência referido; **2.4.** O **OUTORGADO** recebe, neste ato, cópias do Memorial Descritivo e da minuta da Convenção do futuro Condomínio, anuindo com todos os seus termos com vistas à futura e oportuna lavratura da competente escritura de Convenção de Condomínio, documentos esses que se acham devidamente apostilados junto ao indicado Memorial de Incorporação, do mesmo fazendo parte integrante; **2.5.** A incorporação imobiliária será desenvolvida na modalidade prevista no art. 43 da já citada Lei Federal nº 4.591 de 16/12/64, obrigando-se a **OUTORGANTE**, portanto, a promover, a suas expensas, a construção de todo o empreendimento, a vender, a preço e prazo certos, e, bem assim, a entregar, prontas e acabadas, as unidades autônomas aos correspondentes adquirentes, os quais não poderão, desse modo, contratar diretamente a execução da construção; **2.6.** O empreendimento planejado, uma vez concluído, será denominado de " **EDIFÍCIO CORES DA TIJUCA** ", constituindo-se de empreendimento exclusivamente residencial, de acordo com as plantas, especificações e respectivas metragens (que são especificadas nos quadros da NBR 12.721), tudo conforme consta do Memorial de Incorporação, caracterizando as propriedades individuais; **2.7.** Tendo em vista o interesse recíproco das partes, estas firmam o presente contrato típico de promessa de compra e venda com referência à unidade autônoma condominial identificada no "**QUADRO RESUMO**", a qual corresponderá a fração ideal do terreno e das demais partes comuns, bem como eventual direito à(s) vaga(s) de estacionamento ali apontadas; **2.8.** A **OUTORGANTE**, a fim de possibilitar o pleno êxito de toda a incorporação, poderá contratar financiamento para a construção do empreendimento, providência com a qual está de acordo o **OUTORGADO**, tanto que, adiante, outorga procuração para tal fim; **2.9.** Tendo em vista o acima estabelecido quanto ao aludido financiamento, o terreno e suas acessões poderão ser objeto de hipoteca, figurando como credor hipotecário o agente financiador que vier a financiar a construção do mesmo, com que o OUTORGADO concorda em caráter irrevogável e irretratável. Fica a OUTORGANTE, desde já constituída procuradora do OUTORGADO na forma da Cláusula 17ª abaixo, inclusive, se necessário para atender exigência do agente financiador e ou do Registro de Imóveis, com poderes para assinar escritura de aditamento da presente necessárias ao registro da referida hipoteca; **2.10.** Fica desde já, convencionado em caráter irrevogável e irretratável, como condição de negócio, que, uma vez obtido o financiamento e hipotecada a unidade objeto do presente, a **OUTORGANTE** se obriga, por sua conta e exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, a quitar a eventual dívida hipotecária relativa à unidade objeto deste instrumento e a dar a escritura definitiva de compra e venda, em favor do **OUTORGADO**, ficando esclarecido que: a) na hipótese de ter sido quitado o preço anteriormente ao "habite-se", a baixa da hipoteca ocorrerá em até cento e oitenta (180) dias do registro do referido "habite-se" no Cartório Imobiliário, b) na hipótese do preço ser

quitado após o "habite-se", a baixa da eventual hipoteca ocorrerá no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a integral quitação do preço e a lavratura da escritura definitiva de compra e venda, uma vez que o cancelamento da hipoteca dependerá de providências do agente financiador; **2.11.** Além disso, o **OUTORGADO** está ciente e plenamente de acordo que, nos termos e por força do Contrato de Financiamento em questão que os todos direitos de crédito, e respectivos títulos, contra ele **OUTORGADO**, decorrentes do presente compromisso de compra e venda, relativos ao saldo do preço da fração ideal e das benfeitorias que constituirão a unidade autônoma, poderão ser cedidos fiduciariamente à instituição financeira em questão; **2.12.** Em virtude da cessão fiduciária mencionada no item anterior, o **OUTORGADO** deverá, se necessário, efetuar o pagamento de todas as quantias por ele devidas por força do presente compromisso diretamente à instituição financeira com a qual será firmado o Contrato de Financiamento, por meio de liquidação de boleto de cobrança bancária emitido pela mesma, sendo obrigatório o depósito das referidas quantias em conta corrente (caução) a ser mantida pela **OUTORGANTE** junto a tal instituição financeira; **2.13.** O **OUTORGADO**, desde já, se obriga a, sempre que solicitado pela instituição financeira em questão, a entregar a esta, documento de confirmação do saldo devedor de suas obrigações vincendas, assumidas em razão deste contrato; **2.13.1.** Os pagamentos que não forem efetuados diretamente à instituição financeira em questão, nos termos no item 2.13 acima, serão considerados não efetuados, e a quitação por qualquer outra pessoa não valerá contra aquela instituição financeira, mantendo-se intactas as garantias reais constituídas em favor da mesma; **2.13.2.** A instituição financeira ficará responsável por liberar o gravame hipotecário que recair sobre a unidade autônoma ora prometida a venda, caso o **OUTORGADO** efetue o pagamento de todas as suas obrigações decorrentes deste compromisso de compra e venda na forma estipulada nesta cláusula; **2.13.3.** Igualmente após firmado o Contrato de Financiamento, quaisquer alterações realizadas no presente compromisso de compra e venda encontrar-se-ão sujeitas à prévia e expressa anuência da instituição financeira, sob pena de tal alteração ser reputada ineficaz perante a mesma; **2.13.4.** O **OUTORGADO** expressamente autoriza os agentes financeiros e a **OUTORGANTE** a consultar as informações consolidadas sobre os montantes dos débitos e coobrigações, prestadas por Instituições Financeiras e existentes em seu nome no Sistema de Central de Risco do Banco Central do Brasil e na necessidade de adquirir seguro de vida (MIP) e para o imóvel (DFI) em caso de contratação de financiamento do saldo devedor apurado por ocasião da entrega das chaves, quer junto a agente financeiro, quer junto à própria **OUTORGANTE**, sendo tal contratação condição obrigatória para o recebimento das chaves da unidade objeto deste contrato; **2.14.** O **OUTORGADO** declara que tomou conhecimento prévio do conteúdo deste instrumento, especialmente da possibilidade da obtenção de financiamento, com a constituição de garantia hipotecária e fiduciária; **2.15.** A **OUTORGANTE** compromete-se a entregar a unidade imobiliária correspondente, com todas as partes privativas concluídas, no prazo constante no "**QUADRO RESUMO**", tudo na forma estabelecida na Clausula 18ª e seguintes; **2.16.** Quando do lançamento do empreendimento é permitido aos compradores o exercício de várias opções de planta e de linha de acabamento, a serem escolhidas até a data do término das fundações do edifício, sendo certo que após ultrapassado o referido prazo, está o **OUTORGADO** ciente de que não poderão mais ser solicitadas ou feitas alterações de qualquer espécie na unidade autônoma objeto do presente instrumento. Importante ressaltar que, em caso de rescisão deste contrato, qualquer que seja a hipótese, eventuais alterações que tenham sido solicitadas pelo **OUTORGADO** à **OUTORGANTE**, que tenham implicado na modificação da planta e/ou

acabamentos ou revestimentos da unidade padrão/original, deverão ser desfeitas a fim de que a unidade imobiliária retorne ao padrão original, sendo certo que as despesas para tal desfazimento serão INTEGRALMENTE custeadas pelo **OUTORGADO**. **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA – DO PREÇO E MANEIRA DE PAGAMENTO - 3.1.** Em face do anteriormente exposto, a **OUTORGANTE** neste ato promete vender ao **OUTORGADO** o imóvel descrito e caracterizado no citado "**QUADRO RESUMO**" do presente instrumento pelo valor total ali mencionado, valor este sujeito a atualização monetária adiante pactuada, de maneira que fique preservado, ao longo do contrato e até o seu término, o mesmo poder de compra que constitui, nesta data. O preço ajustado deverá ser pago pelo **OUTORGADO** à **OUTORGANTE**, na exata forma do ajustado no citado "**QUADRO RESUMO**", observado o disposto no item 3.1.1 adiante; **3.1.1.O OUTORGADO está ciente e de acordo que o financiamento de parcelas eventualmente vincendas após a data de expedição do “habite-se” ficará condicionado a que a presente promessa seja, necessariamente, alterada e substituída por uma escritura pública de compra e venda, sujeita ao regime jurídico da alienação fiduciária, instituído pela Lei nº 9.514 de 20/11/97, obrigando-se as partes contratantes a subscrever os documentos e alterações necessárias, sob pena de ficar caracterizada infração do presente compromisso, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data de expedição do “habite-se”, e/ou após solicitação da OUTORGANTE em tal sentido, formalizando a escritura definitiva de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária da unidade objeto do presente contrato, em favor da OUTORGANTE, como garantia do pagamento do saldo do preço, devendo, em tal oportunidade, quitar o OUTORGADO o imposto de transmissão e o laudêmio devidos pela compra e venda a ser celebrada, sendo imputada a sua responsabilidade estes pagamentos, indispensáveis ao aperfeiçoamento da alienação fiduciária; 3.2.** A quitação do saldo devedor apurado por ocasião da entrega da unidade ou da expedição do boletim de “habite-se” poderá ser paga: a) à vista, com recursos próprios do **OUTORGADO**; b) mediante financiamento imobiliário, a ser obtido pelo **OUTORGADO** junto a uma instituição financeira, integrante ou não do SFH e que opere com financiamento de unidades ao mutuário final, ou ainda; c) mediante financiamento concedido diretamente pela **OUTORGANTE**, hipótese essa que dependerá da aprovação de crédito do **OUTORGADO** e da celebração de instrumento de compra e venda com pacto adjeto de sua alienação fiduciária em garantia, a exclusivo critério da **OUTORGANTE**, que poderá negar tal financiamento sem necessidade de justificativa; **3.2.1.** Considerando ser essencial para a assinatura da escritura de financiamento imobiliário, a compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, bem como seu registro junto ao Registro de Imóveis, o **OUTORGADO** deverá providenciar e quitar junto ao Município do Rio de Janeiro, a guia de imposto de transmissão e o laudêmio que incidem sobre a transação aqui contratada, bem como no prazo de 20 (vinte) dias após a assinatura da escritura de compra e venda e da alienação fiduciária em garantia, deverá comprovar seu registro junto ao Registro de Imóveis, este se obriga em caráter irrevogável e irretratável a fazê-lo às suas expensas. Na omissão do **OUTORGADO**, tais providências poderão ser tomadas pela **OUTORGANTE**, devendo, nesta hipótese, a **OUTORGANTE** ser ressarcida pelo **OUTORGADO**, no prazo de 3 (três) dias, contados da data em que este for notificado a fazer o ressarcimento, sob pena da incidência de correção monetária, calculada na conformidade da variação positiva do IGP-M, tomando-se por base o IGP-M do mês imediatamente anterior ao da data dos desembolsos efetuados pela **OUTORGANTE** e o IGP-M imediatamente anterior ao da data do efetivo pagamento, incidindo em razão do inadimplemento absoluto do **OUTORGADO**, sobre a importância devida a multa compensatória equivalente a 10% (dez por

cento) do débito, sem prejuízo dos encargos moratórios a seguir estabelecidos: juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês e, finalmente da multa moratória de 2% (dois por cento), sendo a quantia devida considerada, para todos os efeitos legais, dívida líquida e certa, passível de cobrança pela via executiva; **3.2.2.** A fim de garantir ao **OUTORGADO** o pleno conhecimento dos termos da antes referida escritura de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, na hipótese do **OUTORGADO** optar pela continuidade do financiamento previsto no item 3.1.1. e seguintes acima, diretamente com a **OUTORGANTE**, a "**FUTURA ESCRITURA DE FINANCIAMENTO IMOBILIARIO E COMPRA E VENDA, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**" observará as cláusulas constantes na **CLÁUSULA 24ª** deste instrumento. A partir da assinatura da Escritura de Financiamento Imobiliário tudo aquilo que se referir a compra e venda, pagamento do preço do financiamento dos valores consignados no "**QUADRO RESUMO**", e consequências da mora, passará a ser regido na **CLÁUSULA 24ª** antes referida. Portanto, não mais terão validade as cláusulas e condições pactuadas no presente instrumento, uma vez que o sistema da Alienação Fiduciária possui Lei própria que as regula e são as mesmas totalmente distintas daquelas que regem o presente; **3.3.** Todas as parcelas antes estipuladas abrangem tanto a cota de terreno quanto a construção, sendo certo que em caso de mora esta e suas consequências recairão tanto no que se refere à quitação da cota de terreno, quanto à quitação da construção; **3.3.1.** O reajuste das prestações representativas do saldo do preço e mencionadas no "**QUADRO RESUMO**", reger-se-á conforme adiante contratado; **3.3.2.** Quando a data de vencimento coincidir com um sábado, domingo ou feriado, o prazo de pagamento prorrogar-se-á para o primeiro dia útil subsequente; **3.4.** O preço global, citado no "**QUADRO RESUMO**", foi originariamente estabelecido para pagamento à vista no dia 01 do mês da assinatura deste contrato, mas em face, entretanto, da manifestação do interesse do **OUTORGADO** de pagá-lo a prazo, a **OUTORGANTE** concordou com essa modalidade de pagamento, desde que seja mantido, até o seu integral pagamento, o poder de compra do preço global estipulado nesta cláusula. Concorda, assim, o **OUTORGADO** ser imprescindível, erigindo-se em condição da modalidade de pagamento a prazo do preço, a sua atualização monetária e a das prestações em que ele se divide, a contar da presente data, consoante o estabelecido neste instrumento; **3.4.1** A quebra das regras de atualização monetária, acarretando para a **OUTORGANTE** a onerosidade excessiva do contratado será havida como caracterizada na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses: a) proibição ou restrição de uso dos índices de atualização monetária eleitos neste contrato; b) congelamento ou tabelamento de preços e/ou de obrigações pecuniárias assumidas em contratos de venda de bens imóveis; c) proibição ou restrição da atualização monetária dos valores das obrigações de pagamento ajustadas em contratos imobiliários; d) outras ocorrências, ainda que temporárias, que desestabilizem as regras de atualização monetária plena prevista neste contrato; **3.4.2.** Operada a aludida onerosidade excessiva para a **OUTORGANTE**, a mesma notificará o **OUTORGADO**, judicial ou extrajudicialmente, para que compareça no local que for indicado, nesta cidade, no prazo de 5 (cinco) dias, a fim de que seja ajustada nova forma de liquidação daquele saldo, com eleição de índice e critério de sua aplicação, objetivando-se a preservação do atual poder de compra das prestações contratuais, em conformidade com o assentado neste instrumento; **3.4.3** O não atendimento do **OUTORGADO** a notificação, ou o não pagamento do saldo do preço no prazo assinalado, sujeitará o **OUTORGADO** às penalidades previstas neste instrumento, além da atualização monetária do mesmo saldo, de acordo com a inflação ocorrida a partir do evento que determinar a substituição da forma de pagamento a prazo; **3.5.** A presente promessa de compra e venda e o preço contratado para

a mesma têm como pressuposto básico o projeto aprovado e os padrões de acabamento discriminados no Memorial de Incorporação e no Caderno de Especificações, mas está o **OUTORGADO** ciente, e de pleno acordo, que também se encontra incluído no preço contratado para todas as unidades a compor o empreendimento, na exata forma e prazos previstos no item 2.16. acima, a possibilidade de se optar por diferentes opções de planta;

3.6. Além da opção de planta antes referida, a ser exercida até a data anteriormente designada, não será admitida qualquer outra alteração nas unidades durante a obra;

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS PRESTAÇÕES E DE SEU REAJUSTE - 4.1. As prestações devidas pelo **OUTORGADO**, serão pagas nas épocas de seus respectivos vencimentos, sempre na cidade do Rio de Janeiro, contra recibo firmado pela **OUTORGANTE**, devendo tais pagamentos serem feitos no escritório da **OUTORGANTE**, na Rua Lauro Muller, nº 116, sala 3406 - parte, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, ou em estabelecimento bancário que ela venha a designar, sendo direito da **OUTORGANTE** indicar outro local para pagamento ou fazer a cobrança por meio de procurador especial ou de estabelecimento de crédito de sua livre escolha, inclusive por meio de cobrança do tipo escritural;

4.1.1. As parcelas mencionadas no "**QUADRO RESUMO**" não estão representadas por Notas Promissórias, o que não exime de modo algum o **OUTORGADO** de pagá-las em seus vencimentos, obrigando-se, do mesmo modo, a qualquer tempo, a vir o **OUTORGADO** a emitir, em favor da **OUTORGANTE**, caso esta assim manifeste ser de seu interesse, as referidas notas promissórias pelo saldo do preço ainda restante a ser quitado, as quais deverão ser emitidas, em tal hipótese, em caráter "pró-solvendo";

4.2. O pagamento do principal não isenta o **OUTORGADO**, dos acréscimos correspondentes ao reajustamento monetário ou as penalidades que serão previstas mais adiante, salvo, ressalva expressa da **OUTORGANTE** neste sentido;

4.2.1. O **OUTORGADO** fica permanentemente obrigado a comprovar à **OUTORGANTE**, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do aviso que lhe for dirigido nesse sentido, a correta efetivação de qualquer pagamento, ajustando-se que qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo **OUTORGADO** e a sistemática de cálculos dos mesmos, estabelecida no presente compromisso, deverá ser imediatamente paga pelo **OUTORGADO**, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados do aviso que a **OUTORGANTE** lhe dirigir nesse sentido;

4.2.1.1. Da mesma forma, verificado o indevido pagamento a maior pelo **OUTORGADO**, deverá a **OUTORGANTE** abater a diferença apurada do saldo devedor;

4.3. Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso de compra e venda for feito por cheque, a quitação ficará condicionada à regular compensação do mesmo;

4.3.1. Se por qualquer motivo, seja de que natureza for, houver dificuldade na compensação do cheque as consequências de eventual atraso no pagamento serão suportadas exclusivamente pelo **OUTORGADO**, considerando-se como atraso o prazo verificado entre o vencimento do título e a data em que o cheque for efetivamente compensado, sujeitando-se, nesta hipótese, o **OUTORGADO** ao pagamento de juros e demais penalidades previstas no presente instrumento;

5. CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE MONETÁRIO E DA INCIDÊNCIA DE JUROS - 5.1. Objetivando a preservação do pressuposto básico e essencial deste contrato, referido na cláusula 3.2., na forma do determinado na Lei 10.931/2004 e legislação pertinente, o preço global e cada uma das parcelas vincendas do saldo devedor terá seu poder de compra atualizado monetariamente, a partir desta data, mensalmente, da seguinte forma: a) Todas as parcelas mencionadas no "**QUADRO RESUMO**" e exceto se ali expressamente disposto em contrário, serão reajustadas tomando por base, sempre, o valor do índice do dia 1º (primeiro) de cada mês de referência, calculando-se o reajuste da seguinte maneira: a) As parcelas com vencimento durante a fase de construção, ou seja, até o mês

expedição do "habite-se", inclusive, serão atualizadas com base na variação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, tomando-se por base a variação do referido índice relativo ao segundo mês anterior ao da assinatura do instrumento compromissório, conforme consta no **"QUADRO RESUMO"**, até o segundo mês anterior ao de vencimento da obrigação (**critério "n-2"**); b) Após a averbação do "habite-se" ou entrega das chaves na forma da cláusula 18.5 e seguintes, o que ocorrer primeiro, pelo Índice Geral de Preços de Mercado - (IGPM) calculado pela FGV, sendo o mês base o segundo mês anterior ao da assinatura do instrumento compromissório até o segundo mês anterior ao de vencimento da obrigação (**critério "n-2"**); c) Na falta de um desses índices será utilizado outro índice permitido, na ordem que abaixo se menciona, ou outro índice não mencionado, mas permitida a sua utilização, dentre os seguintes: (i) pela variação do Índice Geral Divulgação Interna (IGP-DI), calculado pela FGV, sendo o mês base sempre aquele do **"QUADRO RESUMO"** (ii) pelo Índice de Preços ao Consumidor - IPC, calculado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas FIPE, ou, na falta destes, pelo índice publicado pelo DIEESE; **5.2.** Não haverá incidência de juros sobre o valor de cada uma das parcelas e prestações previstas no **"QUADRO RESUMO"**, com vencimento até a data da concessão do "habite-se", desde que pagas, pontualmente, nas datas de seus vencimentos; **5.3. ATUALIZAÇÃO DA PARTE REAJUSTÁVEL, APÓS A EXPEDIÇÃO DO "HABITE-SE"** (IGP-M, COM JUROS DE 1% AO MÊS) - As parcelas com vencimento a partir do mês seguinte ao da data da expedição do Certificado de Conclusão do Condomínio ("Habite-se") serão atualizadas pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços ao Mercado), publicado pela FGV, pelo **critério "n-2"** (acima esclarecido); **5.4. TABELA PRICE - Todas as parcelas e prestações com vencimento após a data da concessão do "habite-se" sofrerão incidência de juros, calculados pela Tabela Price, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data de expedição do Certificado de Conclusão do Condomínio ("Habite-se"), aí incluída a parcela relacionada à quitação do saldo devedor, com recursos próprios do OUTORGADO ou mediante a obtenção de financiamento pelo próprio OUTORGADO;** **5.5. ANTECIPAÇÃO DO "HABITE-SE"** - As partes expressamente acordam que, no caso de antecipação do "habite-se", isto é, ser o Certificado de Conclusão do Condomínio expedido antes da data prevista para conclusão das obras mencionada no **"QUADRO RESUMO"**, todas as parcelas e prestações com vencimento após a data de sua expedição terão a incidência imediata de juros na forma acima estabelecida. Para esta finalidade, a **OUTORGANTE** deverá comunicar com antecedência de 10 (dez) dias, através de telegrama com aviso de recebimento que o "habite-se" está em vias de ser concedido. **5.5.1.** A antecipação do "habite-se", do mesmo modo, IMPORTARÁ NA ANTECIPAÇÃO DO VENCIMENTO DA PARCELA RELACIONADA À QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR, com recursos próprios do **OUTORGADO** ou mediante a celebração do contrato de financiamento previsto nos itens a seguir. **6. CLÁUSULA SEXTA – NORMAS SOBRE PAGAMENTOS - 6.1.** Nos meses em que se verificar vencimentos simultâneos de quaisquer obrigações contratuais fica assegurado à **OUTORGANTE** o direito de recusar o recebimento de qualquer uma delas sem que se verifique o concomitante pagamento da outra; **6.2.** No caso de não ser conhecido o INCC, ou qualquer outro índice alternativamente previsto, o cálculo do reajustamento será realizado tomando-se por base o último índice conhecido, acrescido da correção monetária a ser calculada, provisoriamente, mediante projeção de acordo com a variação do IPCA, sendo que, após conhecido o índice e em seguida a sua divulgação, será efetuado o cálculo do reajustamento e a diferença será devolvida ou paga, reajustada monetariamente; **6.2.1.** Obriga-se o **OUTORGADO** a pagar as parcelas contratadas juntamente com os reajustes

monetários devidos, sob pena das cominações para as hipóteses de mora e inadimplemento;

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO - 7.1. Conforme o já anteriormente ajustado nos subitens da cláusula 3ª, qualquer fato econômico ou financeiro ocorrido fora da data de vencimento das obrigações, inclusive a transposição de valores pela adoção de novo padrão monetário, importando para a **OUTORGANTE** na onerosidade excessiva do agora contratado, terá a forma de reajustamento contratual calculada "pro-rata-die", não obstante seja seu índice divulgado mensalmente, pois as partes contratantes reconhecem que pactuaram a regra de reajuste monetário e de revisão de preços por que: a) a construção civil tem agido, inclusive no empreendimento imobiliário cujo apartamento é objeto deste negócio jurídico, sem inclusão nos seus preços de qualquer expectativa inflacionária; b) que este contrato nos termos do inciso XXXVI do art. 5º da Constituição Federal é um ato jurídico perfeito, representando sua vontade, que não poderá ser prejudicado por lei ou decisão futura; c) que o reajuste monetário é condição essencial do negócio ajustado, para proteger o equilíbrio econômico financeiro contratual; **7.2.** Caso venha a ser decretada a extinção do índice de reajustamento estabelecido, seja porque motivo for, ou mesmo modificação de critério de apuração ou periodicidade, de tal forma que não dê à **OUTORGANTE** a condição de justa adequação dos valores das parcelas ou prestações, ficarão os mesmos, ainda, sujeitos a revisão contratual nos exatos termos deste contrato, quando então, processar-se-á, se possível, a adoção, sucessivamente, dos indexadores previstos na cláusula 5ª, na ordem ali estabelecida, até aquele cuja adoção seja possível, promovendo-se as compatibilizações cabíveis para transposição de forma de atualização de um critério para o outro, tudo de modo a permitir a combinada e justa adequação dos valores das parcelas ou prestações em função da inflação passada plena, somente se adotando o critério de remuneração de capital se for de todo impossível o critério da atualização por inflação passada; **7.3.** Convencionam as partes, ainda, em complementação ao estatuído na cláusula "7.1.", que, na impossibilidade do integral reajustamento do referido saldo, prestações ou parcelas, apesar da existência de inflação, consoante acima mencionado, deverão as partes, de comum acordo, a fim de evitar a novação anteriormente estabelecida, adotar fórmula de reajuste que possibilite o restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro do contrato, com a preservação do valor real de compra da moeda; **8. CLÁUSULA OITAVA – OUTRAS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS - 8.1.** Tendo em vista que a presente promessa de compra e venda importa, desde já, na indisponibilidade para com terceiros da fração ideal prometida vender, juntamente com as obrigações acima estipuladas, o **OUTORGADO** pagará, ainda, à **OUTORGANTE**, mensalmente, até a liquidação do saldo devido, o imposto territorial incidente sobre a fração do terreno; **8.2. A partir da data de instalação do condomínio, correrão por conta do OUTORGADO todas as despesas de condomínio que forem estipuladas em assembleia, mesmo na hipótese do OUTORGADO não vir a ser imitado na posse do imóvel em razão de ato ou fato por ele praticado ou a ele imputável – nos termos do que determina a cláusula 18.2.1. – sendo, ainda, da exclusiva responsabilidade do OUTORGADO as despesas, encargos fiscais, tributos integrais e contribuições que recaiam sobre o imóvel a partir desta data;** **8.3.** Após a instalação do condomínio, antes mencionada, fica convencionado, desde já, entre as partes aqui contratantes que a **OUTORGANTE** arcará, tão somente, com a metade do custo de manutenção condominial de suas unidades ainda não vendidas, tendo em vista que as mesmas não estarão sendo utilizadas e, via de consequência, não acarretarão ao condomínio qualquer despesa, ficando, no entanto, certo que, uma vez vendida, alugada ou ocupada, a qualquer título, uma dessas unidades da **OUTORGANTE**, passará esta unidade a pagar, de

imediate, a cota condominial integral, paga pelas demais unidades; **9. CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES GERAIS - 9.1.** A presente promessa de venda ora firmada, com referência ao apartamento referido no "**QUADRO RESUMO**", quer no que toca à fração ideal, quer às benfeitorias, o é em caráter irrevogável e irretratável, com fundamento no disposto nos artigos 427 do Código Civil. A escritura de compra e venda, por sua vez, há de ser celebrada ainda que seja pela via judicial de adjudicação compulsória, tal como preceituam o artigo 1.418 do Código Civil e o artigo 22 do Decreto Lei 58/1937, quando o **OUTORGADO** houver preenchido os pressupostos aqui estabelecidos, observados os prazos convencionados no presente instrumento; **9.2.** A unidade autônoma objeto deste instrumento e as partes comuns correlatas, observadas as alterações ditadas pelas boas técnicas e conveniência de mercado, ou por imposição das autoridades públicas, serão executadas com fiel observância às plantas aprovadas, especificações e memorial descritivo que integram o apontado Memorial de Incorporação, podendo a **OUTORGANTE**, no entanto, por motivos de ordem técnica, por determinação do Poder Público ou das empresas concessionárias de serviços públicos, ou ainda objetivando um melhor aproveitamento do empreendimento como um todo, por razões de mercado, proceder a modificações no projeto aprovado, reembolsando-se frente ao **OUTORGADO** dos custos derivados de tais modificações, na razão do coeficiente de proporcionalidade da respectiva unidade autônoma na construção (Coluna 31 do Quadro II da NBR-12.721 da ABNT, arquivada no citado Memorial de Incorporação), acrescidos da taxa de administração de 20% (vinte por cento); **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO - 10.1.** Os efeitos da mora por parte do **OUTORGADO**, segundo previsto no artigo 41 da Lei nº 4591/64, recairão tanto sobre a fração do terreno, como sobre as acessões construídas; **10.2.** A despeito da regra da irrevogabilidade, fica estipulado que a impontualidade de qualquer pagamento por parte do **OUTORGADO**, inclusive da integralidade do saldo do preço se não vier a financiá-lo pela alienação fiduciária na forma aqui contratada, caracterizará a mora de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando expresso que: **10.2.1.** A ultrapassagem dos dias marcados para pagamento das parcelas/prestações representativas e componentes do saldo do preço, determinará a imediata incidência dos juros de mora na forma determinada no art. 406 do Código Civil, nunca, porém em percentual inferior a 1% (um por cento) ao mês e se o pagamento se efetuar além do dia estabelecido para o seu vencimento, ao "quantum" devido se acrescentará a multa de cunho moratório, que se fixa em 10% (dez por cento), sem prejuízo da atualização monetária moratória "*pro rata tempore*", prevista na clausula "5."; **10.2.2.** Decorrido o prazo de 20 (vinte) dias contados da data do vencimento sem que o **OUTORGADO** satisfaça a obrigação poderá a **OUTORGANTE** promover a Interpelação assegurada pelo Decreto Lei nº 745/69, ficando assente que se o **OUTORGADO** não emendar a mora no prazo assinado naquele diploma legal antes citado, poderá a **OUTORGANTE**, a seu exclusivo arbítrio: a) dar por vencida a dívida, b) considerar rescindido o presente; ou c) promover o leilão extrajudicial da unidade; **10.2.3.** Na hipótese da **OUTORGANTE** preferir dar por vencida a dívida, sobre o montante que venha a ser cobrado, caracterizado pelo valor devido, acrescido da correção monetária fixada na presente, acrescer-se-ão multa de 10% (dez por cento) e os juros da mora de 1% (um por cento) ao mês, tudo a ser perseguido através ação de execução, respondendo, também, o **OUTORGADO** pelas custas judiciais e honorários advocatícios, estes desde já acordados no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor objeto da execução; **10.2.4.** De outro lado, caracterizada a mora absoluta do **OUTORGADO**, a **OUTORGANTE** poderá optar pela rescisão judicial do contrato, com a propositura da competente ação, com fiel observância do estipulado na Lei 13.786/2018,

ficando ajustado que em decorrência da rescisão judicial do contrato terá o **OUTORGADO**, direito à restituição de **50% (cinquenta por cento)** das parcelas pagas, com as seguintes deduções: **a)** dos gastos tidos com cobrança extrajudicial da dívida, bem como o percentual dos gastos tributários pagos pela **OUTORGANTE** sobre os valores pagos pelo **OUTORGADO** e ainda honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento); **b)** de todas as multas e de juros, moratórios ou contratuais, pagos pelo **OUTORGADO**, em virtude do negócio celebrado, uma vez que os juros e as multas não se confundem com o preço, não integrando o preço, não podendo, pois, ser objeto de devolução; **c) urge esclarecer que em hipótese alguma serão devolvidos os valores pagos a título de comissão de corretagem e intermediação**, pois tais valores são pagos diretamente aos corretores e não são recebidos pela **OUTORGANTE**, ademais, ainda que haja a resolução do presente, tais valores são devidos pelo trabalho que fora realizado na forma do art. 725 do Código Civil; **d) igualmente não serão devolvidos os valores pagos a título de ligações definitivas**, posto que tais valores são efetivamente pagos às concessionárias/utilizados em obras por elas exigidas a fim de possibilitar que os serviços públicos essenciais cheguem ao empreendimento e estão fora da planilha de custo da **OUTORGANTE**, não integrando o preço de venda da unidade; **10.2.4.1.** Tendo em vista que a decisão que reconhecer a resolução contratual tem caráter declaratório e, conseqüentemente, seus efeitos retroagem à data do término do prazo da medida premonitória imposta pelo Decreto-Lei nº 745, de 07/08/69, a retenção do imóvel pelo **OUTORGADO**, no período entre a data do término do prazo da notificação e a data da efetiva reintegração da **OUTORGANTE** na posse do imóvel, configurará ocupação indevida e sujeitá-lo-á ao pagamento, a título de aluguel pela utilização ilegal do imóvel, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento), por mês, ou fração de mês, do preço do imóvel nesta data, corrigido monetariamente, ficando desde já autorizada a **OUTORGANTE**, se for o caso, a compensar esta quantia do valor devido ao **OUTORGADO**, em decorrência do pactuado em 10.2.4; **10.2.4.2** Da mesma forma será o **OUTORGADO** obrigado, a ressarcir a **OUTORGANTE** de despesas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, se não as houver pago enquanto nele permaneceu, podendo todas estas quantias serem, também, deduzidas do montante eventualmente a ser devolvido, sendo a devolução feita em igual número de parcelas/prestações mensais que tenham sido pagas pelo **OUTORGADO**, de iguais valores, mensal e consecutivamente acrescidas do mesmo reajuste previsto na cláusula 5ª e dos juros simples de 1% (um por cento) ao mês. Tal obrigação persiste no caso de não ter havido a imissão na posse do **OUTORGADO** por sua culpa exclusiva, como no caso de não obter o financiamento para quitar o preço e não quitá-lo à vista com recursos próprios, vez que esta é condição intransponível à sua imissão na posse nos termos da cláusula 18.2.1; **10.2.4.3.** Caso A **OUTORGANTE** opte pela constituição de patrimônio de afetação, na forma da lei que veda expressamente que qualquer recurso recebido não se destine exclusivamente à construção do empreendimento, **a devolução de qualquer quantia por parte deste ao OUTORGADO se dará até 30 dias após a data da averbação do habite-se ou a revenda da mesma unidade, o que ocorrer primeiro**, visto que qualquer retirada de valores, inclusive a título de distribuição de lucros, só poderá ser feita após este evento, sob pena de infração expressa a dispositivo legal; **10.2.5.** Será considerado em mora, a ensejar a aplicação das penalidades anteriormente previstas, o **OUTORGADO** que unilateralmente se recusar a cumprir o presente contrato, ainda que não esteja em atraso com o pagamento do preço; **10.2.6.** Poderá a **OUTORGANTE**, ainda, no caso de ocorrer o inadimplemento previsto no item 10.2.4, ao invés de se valer das alternativas antes referidas, promover o leilão extrajudicial dos direitos aquisitivos do **OUTORGADO**, na forma do disposto no art. 63 e seus parágrafos

da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, e no inciso VII do artigo 1º da Lei Federal nº 4.864, de 29.11.65, podendo a **OUTORGANTE** transferir para terceiros os aludidos direitos aquisitivos; **10.2.6.1.** Para a realização do leilão público extrajudicial, a **OUTORGANTE** indicará, por sua livre escolha, um leiloeiro público legalmente habilitado, a quem competirá designar as datas da realização do mesmo, em primeira e segunda praças, com pelo menos de 10 a 20 dias de diferença entre elas e de 10 a 20 dias de diferença entre a data do primeiro anúncio e a data da primeira praça, publicando-se os anúncios duas vezes, uma no Diário Oficial e outra em outro jornal da cidade do Rio de Janeiro; **10.2.6.2.** Pelo menos 5 (cinco) dias antes da realização do primeiro leilão, deverá o leiloeiro indicado fazer publicar novamente outro aviso a interessados, desta vez em jornal diferente do jornal da primeira publicação, mas também da cidade do Rio de Janeiro; **10.2.6.3.** O **OUTORGADO** também deverá ser cientificado, através do Registro de Títulos e Documentos, das datas de realização do leilão, sendo que se a sua interpelação para constituição em mora tiver sido feita por edital, por hora certa ou na pessoa de procurador, tal ciência deverá ser dada na pessoa do curador para os dois primeiros casos ou do procurador para o último; **10.2.6.4.** O leiloeiro indicado deverá designar, então desde logo, duas datas para a realização do leilão, posto que na primeira haverá preço mínimo para arrematação, sendo que, conforme previsto no item 10.2.6.1, entre a primeira e a segunda praça haverá um intervalo de 10 (dez) a 20 (vinte) dias; **10.2.6.5.** Dois dias antes de cada leilão, o leiloeiro indicado deverá fazer publicar novamente o aviso de leilão aos interessados, sendo que, em ambos os casos, a publicação deverá ser feita em jornal diferente daquele no qual tiver sido feita a publicação referida no item 10.2.6.2, podendo, no entanto, ser no mesmo jornal da primeira publicação; **10.2.6.6.** O preço mínimo de arrematação, no primeiro leilão, não poderá ser inferior ao somatório dos valores em débito devidos pelo **OUTORGADO** à **OUTORGANTE**, apurado na conformidade do disposto neste contrato, acrescido do valor até então desembolsado por ambos, em função da promessa de aquisição do imóvel, mais as despesas feitas com a cobrança, inclusive honorários de advogado de 20% (vinte por cento) sobre o respectivo valor, mais as despesas do leiloeiro para a realização do leilão, correndo por conta do arrematante a comissão de 5% (cinco por cento) do leiloeiro, sendo que na segunda praça será aceito o maior lance, ainda que inferior ao aludido preço mínimo, ficando assegurado à **OUTORGANTE**, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, em igualdade de condições com terceiros, exercer a preferência à aquisição dos direitos decorrentes da presente, os quais ser-lhes-ão adjudicados; **10.2.6.7.** Do preço apurado no leilão, serão deduzidas as aludidas quantias em débito e as despesas, sendo o saldo, se houver, entregue ao **OUTORGADO**, observado, aqui, o disposto no parágrafo 7º do artigo 63 da Lei Federal no 4.591/64, citada; **10.2.6.8.** A emenda da mora, acaso requerida depois de entregue o assunto ao leiloeiro, somente será admitida se o **OUTORGADO** arcar também com todas as outras consequências, inclusive o pagamento das despesas do leiloeiro e sua comissão, que será de 5% (cinco por cento) sobre o débito; **10.2.6.9.** Se o valor apurado no leilão for inferior ao crédito da **OUTORGANTE**, assim considerado o débito do **OUTORGADO** acrescido de todas as cominações legais e convencionadas e dos gastos feitos com a cobrança, inclusive custas, honorários advocatícios e despesas do leiloeiro, será o patrimônio pessoal do **OUTORGADO** responsável pela diferença que resultar, podendo a **OUTORGANTE** acioná-lo por via judicial para satisfação da quantia que for devida; **10.2.6.10.** O arrematante será sub-rogado nos ônus e vantagens do presente, com exceção das obrigações em atraso vencidas até a data do leilão, que ficarão para ser deduzidas do preço da arrematação, respondendo o **OUTORGADO** pela insuficiência, nos termos do item anterior; **10.3.** Todos os pagamentos consignados como

devolução, serão feitos de forma direta, em parcela única, no prazo de 60 (sessenta) dias da assinatura do distrato/transação, pela **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO** se a rescisão se efetivar sem a intervenção do Poder Judiciário, com observância da cláusula 10.2.5; **10.4.** Tal devolução só será feita na hipótese do preço da unidade objeto deste instrumento, fixado no respectivo tópico do "**QUADRO RESUMO**", devidamente corrigido de acordo com a cláusula 5ª e seguintes, estiver com o mesmo valor ou com valor de venda acima das unidades ainda não vendidas pela **OUTORGANTE**. Na hipótese da unidade sofrer desvalorização no período decorrente entre a venda da unidade e a rescisão, do valor pago pelo **OUTORGADO** será abatido, ainda, o total da desvalorização do imóvel e sobre esta diferença é que incidirão os percentuais da devolução, visto que a valorização e desvalorização do imóvel independem da vontade da **OUTORGANTE**, sendo uma decorrência da situação da economia e do mercado; ficando assente, ainda e todavia, que a **OUTORGANTE** sendo compelida a entrar em Juízo só efetivará as devoluções cabíveis, na forma antes acordada, após o trânsito em julgado da decisão que determinar a rescisão, suportando o **OUTORGADO**, nesta hipótese, a verba honorária dos patronos da **OUTORGANTE**, na proporção de 20% (vinte por cento) do valor da causa; **10.5.** O **OUTORGADO** aceita os critérios antes estabelecidos, dando-os como satisfazendo plenamente o princípio estatuído no art. 413 do Código Civil e cumprido o disposto no artigo 53 da Lei nº 8.078/90, sem mais nenhuma pretensão ou repetição da **OUTORGANTE**, seja a que título for, não podendo o **OUTORGADO** pleitear indenizações ou outros valores além daqueles livremente fixados, com arrimo no cumprimento parcial de suas obrigações ou no pretense enriquecimento ilícito da **OUTORGANTE**; **10.6.** Como consectário da rescisão, devolverá o **OUTORGADO** à **OUTORGANTE** a posse do imóvel, em razão do que, o pedido judicial da **OUTORGANTE** quanto à rescisão judicial do contrato será cumulada com a pretensão à reintegração na posse; **10.7.** Se, porém, por qualquer razão legal, a forma de rescisão acima estabelecida não puder ser aplicada na íntegra, estabelecerão as partes, ainda, outra forma de compensação pelos meses em que a **OUTORGANTE** tenha deixado de dispor do imóvel, face à promessa em vigor, na razão de 1% (um por cento) do valor do contrato atualizado para cada mês da referida ocupação ou indisponibilidade do imóvel, além do reembolso das despesas de intermediação e financeiras, inclusive os juros que deixaram de ser percebidos desde a assinatura do contrato, se outra venda se efetivasse; **11. CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - OUTRAS CAUSAS DE RESCISÃO - 11.1.** Além dos fatores consignados nos subitens da cláusula 3 e do inadimplemento acima mencionado, darão causa para se considerar vencido, antecipadamente, a integralidade do preço ou a rescisão da presente Promessa de Compra e Venda os seguintes fatos: a) se o **OUTORGADO** ceder a terceiros seus direitos e obrigações, sem o prévio aviso e consentimento da **OUTORGANTE**; b) se o **OUTORGADO**, do mesmo modo, sem o prévio consentimento da **OUTORGANTE**, constituir sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais; c) se o **OUTORGADO** incorrer em insolvência; **11.2.** No caso de vencimento antecipado da dívida, em qualquer hipótese, o débito será cobrado por via executiva, contra qualquer um dos compradores individualmente ou contra ambos, a critério da **OUTORGANTE**, eis que para todos os efeitos as partes têm a presente como título executivo extrajudicial, por expressa vontade e assinatura de 2 (duas) testemunhas; **11.3.** Em qualquer caso de rescisão, judicial ou extrajudicial, o **OUTORGADO** perderá, automaticamente, todas as benfeitorias, instalações ou decorações feitas no imóvel que não possam ser removidas sem dano ao mesmo, sem direito a qualquer espécie de indenização ou de retenção, pois aderem ao imóvel e a ele se incorporam imediatamente após realizadas; **12. CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - 12.1.** Sem prejuízo do adiante colocado na cláusula 18ª, a construção de

todo o empreendimento será realizada pela **OUTORGANTE**, na qualidade de incorporadora, que contratará sua execução com uma construtora de reconhecidas capacidade técnica e idoneidade; **13. CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DAS DESPESAS NÃO INCLUÍDAS NO PREÇO - 13.1.**No preço da unidade em tela não estão compreendidos os custos para fornecimento e instalação de: lustres, passadeiras, filtros, fogão, aquecedores, boilers, armários embutidos, armários de banheiros, espelhos, divisórias, aparelhos de iluminação nas unidades autônomas, dutos, chuveiros elétricos, telefone interno, móveis, medidores de gás, as despesas com obras necessárias, mesmo que executadas por terceiros, para execução das **ligações definitivas** de luz, rede de água, rede de telefone, rede de gás, rede de esgoto, águas pluviais, plantios de mudas de árvores, rebaixamento de meio fio e execução do "vault" ou subestação de energia elétrica, equipamento de antena coletiva de rádio e televisão, automação dos portões de acesso ao prédio e, atendendo ao disposto no art. 51 e seu parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, ainda quaisquer despesas com as instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, além dos impostos predial ou territorial, imposto de transmissão, laudêmio devido à União (SPU) inclusão predial, averbação de construção e abertura de matrícula, **bem como de tudo aquilo que não estiver expressamente consignado no orçamento do custo da obra constante do Memorial de Incorporação** e que, **quando quitados pela OUTORGANTE**, serão objeto de pagamento a parte, sendo certo que se qualquer de tais valores vierem a ser pagos antecipadamente pela **OUTORGANTE**, os valores a serem reembolsados serão acrescidos de correção monetária pela variação do INCC/FGV, ficando ajustado que os valores despendidos pela **OUTORGANTE** para possibilitar as antes referidas ligações definitivas, tanto aqueles cobrados pelas concessionárias de serviços públicos da **OUTORGANTE**, quanto aqueles realizados diretamente pela **OUTORGANTE** por ser-lhe repassada a obrigação pelas citadas concessionárias, **todos impossíveis de serem pré-determinados, pois dependem dos valores a serem fixados pelas concessionárias, e/ou efetivamente gastos para possibilitar que as ligações ocorram**, atendendo às exigências das mesmas concessionárias, e que serão cobrados do **OUTORGADO** no montante em que forem efetivamente gastos, independentemente do valor a ser pago pelos demais promissários compradores, pois o valor total efetivamente despendido será rateado entre todos os promissários compradores, por unidade, na proporção do Coeficiente de Rateio de Despesas, conforme determinado na Convenção de Condomínio; **13.1.1.**Por tal razão, em eventual rescisão deste contrato, qualquer que seja a hipótese, o valor pago a título de taxa de ligações definitivas jamais poderá ser pleiteado pelo **OUTORGADO** à **OUTORGANTE**; **13.1.2.**Todo e qualquer valor porventura despendido pela **OUTORGANTE** e não consignado no custo da obra, deverá ser pago através de uma ou mais parcelas, quando solicitado pela **OUTORGANTE**, sempre anteriormente à entrega das chaves da unidade e sempre acrescidos da correção. O não pagamento dos referidos valores ensejará o acréscimo de juros simples de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento); **13.1.3.**Fica a **OUTORGANTE** obrigada a manter os comprovantes das despesas tidas com as ligações definitivas à disposição do **OUTORGADO** seja em sua página da internet (www.w3.com.br) ou fisicamente no endereço de seu escritório pelo período de até 180 dias após a expedição do habite-se; **13.2.**Poderá, também, a **OUTORGANTE** em qualquer tempo e fora do preço estipulado cobrar do **OUTORGADO** qualquer tributo de competência de qualquer ente federativo que venha a ser exigida com base na presente promessa de compra e venda; **13.3.**Correm por conta do **OUTORGADO** as despesas de todos os documentos que se tornarem necessários para a escritura de venda e compra, bem como as averbações e registro no Cartório Imobiliário, com exceção das

certidões da **OUTORGANTE**, sendo certo que a escritura de venda e compra só será assinada após o pagamento total de todas as obrigações aqui assumidas; **13.4.** Todos os prazos e obrigações com vencimentos certos, se vencem, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, sendo que, qualquer tolerância da **OUTORGANTE** representará ato de mera liberalidade, não constituindo precedente, novação ou alteração dos termos estipulados; **14. CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - DA CESSÃO DE DIREITOS - 14.1.** A cessão dos direitos e obrigações pelo **OUTORGADO** em decorrência do presente compromisso só será válida com o expresso consentimento da **OUTORGANTE**, cuja anuência e interveniência no instrumento próprio fica condicionada a estar o **OUTORGADO** (na qualidade de cedente) completamente em dia com suas obrigações; **14.2.** O cessionário deverá apresentar as certidões negativas de todos os distribuidores comprovando não existir distribuição, e após atendidas as outras condições para a cessão, a **OUTORGANTE** interferirá na cessão. A não interveniência da **OUTORGANTE** acarretará, além da possibilidade de ser rescindida esta promessa de compra e venda, a imediata resilição de pleno direito e a absoluta ineficácia da pretendida cessão ou transferência de direitos. A presente é válida para a transferência a qualquer título; **14.3.** Em caso de cessão de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o sub-rogado cessionário, na qualidade de novo **OUTORGADO** ficará sub-rogado em todas as cláusulas e condições, devendo por ocasião da cessão, outorgar a procuração prevista na Cláusula 17ª em favor da **OUTORGANTE** ou a quem ela venha a indicar, dos poderes concedidos neste instrumento; **14.4.** Tendo em vista o disposto no item anterior fica, expressamente, vedada a promessa de cessão de direitos; **15. CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - DA CAUÇÃO - 15.1.** É facultado, independentemente da anuência do **OUTORGADO**, a caução ou cessão dos créditos da **OUTORGANTE** do presente compromisso; **16. CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA- DA ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTOS - 16.1.** Desejando o **OUTORGADO** pagar por antecipação parcelas do preço, será observado o seguinte: a) ficará ao exclusivo critério da **OUTORGANTE** aceitar ou não a antecipação pretendida, devendo ser consultada por escrito com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, b) para que se possa antecipar os pagamentos de quaisquer valores ou liquidar o valor total devido, fica expresso, com a plena concordância das partes, que a antecipação das prestações vincendas corresponderá, no mínimo, a 20% (vinte por cento) do débito, o que deverá ser feito de forma regressiva, ou seja, partindo-se da última prestação. Fica, ainda, ajustado que a **OUTORGANTE** só receberá o valor da antecipação ou liquidação do preço total, se este pagamento ocorrer no vencimento da anualidade anterior e logo que atualizado o saldo devedor. Fora destas épocas as antecipações serão procedidas através de crédito correspondente ao valor das prestações antecipadas, de forma regressiva, sempre no dia primeiro de cada mês, não ensejando, porém, a correspondente quitação, senão após apurada e liquidada a diferença na forma prevista nas cláusulas 4.1 e 4.2, ficando certo que as antecipações só poderão ser feitas entre os dias 1º (primeiro) e 05 (cinco) do mês, respeitado o constante no item "4.3."; **17. CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA - DA PROCURAÇÃO - 17.1.** O **OUTORGADO** nomeia e constitui seus bastantes procuradores os representantes da **OUTORGANTE**, no início identificados e qualificados, outorgando-lhes os poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista nos artigos 684 e 686, § único do Código Civil, para, em conjunto ou separadamente e independentemente da ordem de nomeação, representá-lo junto a quaisquer repartições federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços notadamente junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, Vara de Registros Públicos, Secretaria do Patrimônio da União, Cartórios de Notas e Registro de Imóveis competentes, CREA, podendo aprovar contas e orçamentos; concordar com alterações no

projeto arquitetônico aprovado, ditadas por conveniências técnicas e/ou funcionalidade das partes comuns, ou por intimação das autoridades públicas ou empresas concessionárias de serviços; assinar plantas, projetos, escrituras, termos e petições, no que concerne aos poderes outorgados neste mandato; documentos, requerimentos e declarações precisas, juntar e retirar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos; fazer doações de áreas de recuo; constituir servidões, a título oneroso ou gratuito; fazer doações de área de afastamento, estacionamento, de escola, de estações de tratamento de esgotos, instituir investidas, etc., podendo, para tanto, transmitir domínio, posse, direito e ação e responder pela evicção de direito, aceitar investidas, receber indenizações ou efetuar seu pagamento, recebendo e dando quitação; retificar frações ideais e quadros da NB-12.721, alterando o Memorial de Incorporação, os projetos, podendo ainda, a qualquer tempo assinar a Convenção de Condomínio, de tal modo que a minuta constante do Memorial de Incorporação seja devidamente registrada, podendo, para tal fim, alterar a referida minuta da Convenção de Condomínio, tudo para adequar o Memorial de Incorporação e a Convenção de Condomínio ao pleno desenvolvimento do empreendimento, subscrever os instrumentos que se fizerem necessários para a instituição da edificação no regime do condomínio previsto na Lei nº 4.591/64; representá-lo na Assembleia de instalação do Condomínio, acaso não compareça, votar e ser votado, assinar atas e livros de presença, concordar, discordar, transigir, confessar e firmar compromisso, assinando os respectivos termos e contratos, podendo ainda rerratificar e/ou aditar o presente instrumento, com vista a cumprir eventuais exigências dos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis e da Vara de Registros Públicos, representando plenamente o **OUTORGADO**, para corrigir quaisquer enganos ou suprir qualquer omissão, inclusive para promover retificações nas metragens do terreno e/ou para aditar as modificações decorrentes dos atos anteriormente enunciados, **inclusive representar o OUTORGADO perante o agente financeiro para a obtenção do financiamento e ou do Registro de Imóveis, com poderes para assinar escritura de aditamento da presente, necessária à constituição de eventual hipoteca a decorrer da concessão do financiamento**, e tudo o que mais for necessário praticar para o bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo, ainda, o referido procurador substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes; **17.2.** Além e sem prejuízo do mandato outorgado nesta cláusula, os **OUTORGADOS**, sejam cônjuges, sejam meros condôminos, se outorgam poderes para receber citações, intimações ou interpelações, um em nome do outro ou dos outros, independentemente da ordem de nomeação no presente instrumento, sendo certo que os poderes aqui conferidos por se vincularem ao presente instrumento, são clausulados de irrevogáveis e irretratáveis na forma do art. 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil; **17.3.** Fica assente que quando da emissão ou aceitação de títulos de crédito lastreados ou vinculados ao presente, o mandatário responderá pelo excesso de mandato se agir em desacordo com este objetivo específico, de dar representação cautelar as prestações devidas pelo **OUTORGADO**, adquirente, inclusive na fase da presente promessa de compra e venda; **18. CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA - DO PRAZO. DE ENTREGA DA UNIDADE E DA POSSE - 18.1.** A construção da unidade imobiliária e de todo o empreendimento será da responsabilidade da **OUTORGANTE**, segundo o Memorial de Incorporação, devidamente registrado no 11º Ofício do Registro de Imóveis; **18.2.** Desde que o **OUTORGADO** esteja em dia com os pagamentos previstos, a unidade autônoma mencionada nesta e objeto desta promessa de compra e venda, estará a sua disposição até a data prevista no "**QUADRO RESUMO**", concluída e executada na forma das plantas e especificações do Memorial de Incorporação, admitida uma prorrogação de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, sem que tal

prorrogação importe em alteração de qualquer cláusula ou obrigação pactuada; **18.2.1.O OUTORGADO** só será imitido na posse da unidade autônoma, com o recebimento das chaves, se estiverem em dia com os pagamentos de suas obrigações contratuais, podendo a **OUTORGANTE** exercer o direito de retenção do bem até a regularização das eventuais obrigações em aberto, conforme disposto no art. 52 da Lei nº 4.591 de 16.12.1964. A retenção do bem nestas condições não excluirá ou suspenderá a aplicação do item **8.2** deste instrumento, bem como a aplicação de tudo o mais ora contratado; **18.3.O** prazo de prorrogação referido no subitem anterior somente poderá ser ultrapassado se comprovada, pela **OUTORGANTE**, a ocorrência de caso fortuito ou força maior, tais como, exemplificativamente: a) impontualidade dos contratantes no pagamento de qualquer prestação ou inobservância por eles das obrigações assumidas neste contrato; b) greves gerais ou parciais da indústria da construção civil ou de alguma atividade que a afete; c) atos de guerra, rebelião, terrorismo, tumulto, revolução, motim e outras perturbações da ordem pública que afetem a construção; d) chuvas prolongadas, tufões, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; e) suspensão ou falta de transporte; f) demora ou retardamento na execução dos serviços que devem ser feitos por entidades públicas, desde que a **OUTORGANTE** tenha tomado, em tempo hábil, as providências cabíveis, g) exigências decorrentes à data deste contrato; h) condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, dos escoramentos dos prédios vizinhos, nos prazos para tanto inicialmente previstos; i) falta comprovada de materiais no mercado e de similares que os substituam; j) falta comprovada de mão de obra; l) eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por condôminos adquirentes; m) demora do Poder Público na concessão do "habite-se", sem culpa da **OUTORGANTE**, ou outras que possam ser consideradas como tal, tudo na forma prevista nos artigos 393 c/c 625, do Código Civil; **18.4.**Independentemente do acima estipulado, os eventuais atrasos causados por força de projetos ou serviços públicos ou de suas concessionárias ou das autoridades que por elas respondem, ou, ainda, quaisquer impedimentos decorrentes de tais serviços, tais como, ligações ou fornecimento de água, luz, gás, telefone e esgotos, não impedirão a entrega do imóvel no prazo pactuado, desde que concluído e em condições de habitabilidade, sem que possa o **OUTORGADO** reclamar ou exigir qualquer compensação por parte da **OUTORGANTE**, eis que ajustam que a entrega da unidade se fará após ter condições de ser efetuada a entrega das chaves, mesmo que concedido a "habite-se" definitivo; **18.5.**Concluída a unidade objeto deste, ainda que eventualmente sem o "habite-se", o **OUTORGADO** será convocado com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, por telefone, carta, e-mail, telegrama com Aviso de Recebimento ou notificação, para vistoriá-la e manifestar sua aceitação, sendo que o não comparecimento configurará aceitação da unidade para todos os efeitos de direito, ficando o **OUTORGADO** constituído em mora e sujeito às cominações deste contrato; **18.6.**Após a vistoria acima aludida, deverá o **OUTORGADO** apontar em até 5 (cinco) dias, pormenorizadamente, a eventual existência de reparos a serem feitos em sua unidade. A **OUTORGANTE**, de seu lado, irá dispor de 10 (dez) dias para execução dos eventuais reparos e, mais uma vez intimará o **OUTORGADO** para o efetivo recebimento das chaves. Se restar claro nesta segunda vistoria que, sem justo motivo, o **OUTORGADO** continue criando obstáculos para o recebimento das chaves do imóvel ora compromissado, neste caso, a **OUTORGANTE** solicitará a elaboração de Ata Notarial, fato que, de forma inconteste, demonstrará o estado da unidade, de um lado; e, de outro, a recusa imotivada do **OUTORGADO**, aplicando-se as penalidades aqui previstas; **18.7.** Poderá a **OUTORGANTE** antecipar o término da construção de qualquer unidade, sem

que isto acarrete idêntica obrigação para os demais adquirentes; **18.8.** Se a **OUTORGANTE** não concluir a obra no prazo pactuado, após vencido o prazo de prorrogação acima avençado (prazo de tolerância), descontados, ainda, os dias de eventual atraso do **OUTORGADO** no pagamento das parcelas e não tendo ocorrido prorrogação por motivo de força maior ou caso fortuito, poderá o **OUTORGADO**: a) dar por rescindido o presente instrumento, hipótese em que a **OUTORGANTE** obriga-se a devolver ao **OUTORGADO**, dentro do prazo de 60 dias contados da resolução, todas as quantias recebidas, acrescidas de correção monetária e da multa de 2% (dois por cento) sobre tais valores; ou b) optar pela manutenção do contrato, ainda que ultrapassado o prazo de tolerância, hipótese em que terá direito à indenização 1% (um por cento) do valor pago à **OUTORGANTE** por cada mês de atraso; **18.9.** A entrega não fica condicionada à conclusão das unidades, sendo suficiente que estejam concluídas as obras de acabamento do "hall" do pavimento e as da entrada do edifício; **18.10.** Fica estabelecido que o apartamento prometido à venda será tido como pronto e acabado desde que tenha condições a **OUTORGANTE** de efetuar a entrega das chaves ao **OUTORGADO**, mesmo que, na ocasião ainda existam serviços de acabamento a serem realizados na unidade, nas demais unidades ou nas partes comuns do prédio, fatos estes que não servirão de razão ou motivo para o **OUTORGADO** se recusar a receber as chaves da unidade ou impeça a instalação formal do condomínio; **18.1.** Feita a entrega do imóvel objeto deste não poderá o **OUTORGADO** dificultar ou criar obstáculos à sequência dos serviços de acabamento do prédio; **19. CLÁUSULA DÉCIMA-NONA - DA ESCRITURA DEFINITIVA - 19.1.** Pretendendo o **OUTORGADO** continuar a quitar o preço pelo financiamento concedido pela **OUTORGANTE**, a escritura definitiva de compra e venda será outorgada, nos exatos termos da Escritura Declaratória referida nos itens 3.1.1. e 3.1.4., tudo após o pagamento da **PARCELA RELACIONADA À ENTREGA DAS CHAVES**, se prevista no **tópico 8 do "QUADRO RESUMO"**, contra a alienação fiduciária em garantia antes ajustada, devendo, para tal fim estar o **OUTORGADO** totalmente em dia com todas as suas obrigações aqui assumidas; **19.2.** Optando o **OUTORGADO** por não financiar o preço na forma ajustada, preferindo quitá-lo por ocasião da entrega da unidade de maneira integral, a escritura de compra e venda será outorgada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias) após a entrega da unidade ou 180 (cento e oitenta) dias após o pagamento da última parcela do saldo do preço ou de qualquer resíduo, o que ocorrer por último; **20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DESPESAS DERIVADAS - 20.1.** Todas as despesas diretamente derivadas deste negócio jurídico, incluindo as com esta promessa de compra e venda e as com a compra e venda futura, correrão por conta exclusiva do **OUTORGADO**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título, da **OUTORGANTE**, em especial as com imposto de transmissão, laudêmio devido à União Federal (SPU), emolumentos notariais e de registro, com despachantes e bem assim outras necessárias ou que forem criadas ou que aqui não tenham sido expressamente mencionadas; **20.2.** Será, também, de total responsabilidade do **OUTORGADO**, o custeio das seguintes despesas: a) a averbação da construção do apartamento objeto desta; b) custos com a assembleia de instalação do condomínio; c) custos iniciais com porteiros, vigias, segurança, manutenção e limpeza; d) **ITBI** (imposto de transmissão sobre bens imobiliários) e e) o **LAUDÊMIO** devido à União Federal (SPU) incidentes sobre a operação imobiliária ora contratada; **20.3. IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) E FORO -** Até a data da concessão do "habite-se" ou da efetiva entrega das chaves (o que ocorrer primeiro), é da responsabilidade do **OUTORGADO** o pagamento da quota parte do IPTU e FORO incidentes sobre a fração do terreno correspondente à unidade objeto do presente e despesas condominiais; **20.3.1.** O **OUTORGADO** responsabilizar-se-á, desde então, pelo pagamento dos tributos e dos encargos

condominiais, devendo reembolsar à **OUTORGANTE** os valores por este pagos após o termo acima estabelecido; **20.4.** Para a efetivação do presente negócio e lavratura do instrumento definitivo de compra e venda (com alienação fiduciária, se for o caso), o **OUTORGADO** deverá, as suas expensas, obter as certidões do imóvel e as suas certidões pessoais junto aos órgãos competentes, providenciar a emissão e o pagamento da Guia de Recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), assim como da Guia de Laudêmio e obtenção da Certidão Autorizativa de Transferência (CAT), quando for o caso, além de arcar com os emolumentos do Ofício de Notas e do Registro de Imóveis para lavratura e registro dos instrumentos e demais documentos que se façam necessários;

20.4.1. Até o prazo de 06 (seis) meses, contados da data da averbação do Certificado de Conclusão de Obra ("Habite-se"), as certidões da **OUTORGANTE** serão por ele fornecidas, sem ônus para o **OUTORGADO**; **20.5.** A comissão de corretagem, devida em decorrência da intermediação do presente negócio imobiliário, será paga pelo **OUTORGADO**, em nome da **OUTORGANTE**, diretamente ao profissional e/ou empresa que atuou na intermediação deste negócio; **20.5.1.** A forma de pagamento da comissão de corretagem e seu respectivo montante serão objeto de termo em separado, sendo certo que o valor pago pelo **OUTORGADO** não é acrescentado, mas deduzido do preço da unidade objeto deste contrato. Por tal razão, em eventual rescisão deste contrato, qualquer que seja a hipótese, o valor pago a título de comissão de corretagem e intermediação jamais poderá ser pleiteado pelo **OUTORGADO** à **OUTORGANTE**; **21. CLÁUSULA VIGÉSIMA-PRIMEIRA- DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS - 21.1.** As partes desde já convencionam, como condição para a realização do presente negócio, que, com fundamento no princípio constitucional do direito adquirido e do equilíbrio econômico e financeiro do negócio, já mencionado na cláusula 7ª, não se aplicará a este contrato norma superveniente de congelamento ou de tabelamento, total ou parcial, do saldo do preço, ou do valor de qualquer uma das prestações, exceto aquelas fixas e irreatáveis discriminadas na cláusula 5.1, ou de qualquer outro valor que venha a ser devido a **OUTORGANTE** pelo **OUTORGADO**, de modo tal que, em nenhuma hipótese, o débito poderá deixar de sofrer correção monetária integral, ainda que haja lei posterior que assim o determine, eis que o presente contrato a ato jurídico perfeito para todos os efeitos, aplicando-se, sempre, o disposto nos subitens da cláusula 3ª; **21.2.** Não se considerará infração ao projeto e ao Memorial de Incorporação, não dando qualquer direito a reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma qualquer diferença para mais ou para menos não excedente a 5% (cinco por cento) nas medições das dimensões lineares das partes privativas de sua unidade ou, ainda, qualquer diferença não significativa nas medições das dimensões lineares das partes comuns do edifício que não ultrapassem 5% (cinco por cento) da medição apresentada no Memorial de Incorporação; **21.3.** O **OUTORGADO**, por este ato, manifesta ciência de que a área privativa da unidade objeto deste instrumento é composta pela somatória da área interna dos ambientes internos da unidade, incluindo, também, a área total das paredes externas da unidade e, ainda, a metade da área das paredes que dividem a unidade autônoma com vizinhos ou áreas comuns, a partir do seu acesso exclusivo, conforme critério técnico estabelecido; **21.4.** A **OUTORGANTE** declara que o apartamento e a edificação estão sendo construídos conforme projeto aprovado, já mencionado no item 1.1 acima; **21.4.1.** O **OUTORGADO** declara estar ciente de tudo o que foi colocado no corpo deste instrumento, tendo recebido nesta data uma cópia da Minuta da Convenção de Condomínio que integra o Memorial de Incorporação, a ela aderindo expressamente e obrigando-se a respeitar seus termos; **21.5.** A **OUTORGANTE**, apesar do preceito contido no item anterior, poderá independente de qualquer consulta ao

OUTORGADO, e sem que lhe caiba qualquer direito a indenizações, a seu juízo técnico exclusivo efetuar modificações não significativas nos projetos, especificações e nas partes comuns do edifício, bem como substituir quaisquer materiais ou peças constantes das especificações do Memorial de Incorporação por outros de característicos semelhantes, podendo, inclusive efetuar modificações no próprio Memorial de Incorporação, já tendo sido autorizado tal ato pela procuração mencionada da cláusula 17, ficando ajustado que as demonstrações colocadas nas maquetes e folhetos de propaganda não configuram a forma externa definitiva do edifício, sendo criação artística de seus executores realizadas por eles livremente, tão somente com base no projeto elaborado, razão pela qual uma vez pronto o edifício, poderão existir diferenças entre as representações gráficas e a realidade de todo o empreendimento. Vale dizer que o projeto, o memorial descritivo e os documentos assinados pelo **OUTORGADO**, neste ato, substituem e revogam, para todos os efeitos, quaisquer papéis, cartas, folhetos informações, apresentações publicidades e/ou documentos anterior e eventualmente emitidos ou divulgados, de tal sorte que qualquer efeito vinculante, nos termos da legislação consumerista, somente se opera sobre o que neste instrumento é informado e apresentado ao **OUTORGADO**. O **OUTORGADO** declara ter lhe sido devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais são para referência e análise da possível disposição espacial do mobiliário e elementos decorativo-paisagísticos usuais, que não fazem parte integrante da obrigação da **OUTORGANTE**, ratificando-se que a entrega do imóvel será sempre nas condições constantes do memorial de incorporação e especificações do empreendimento; **21.6.** É vedado ao **OUTORGADO**, sob qualquer motivo, razão, ou pretexto: a) promover, diretamente ou por terceiros, substituição, alteração ou modificação das especificações de acabamento e equipamentos da unidade ou partes comuns; b) visitar, sem autorização, as obras de construção, antes da entrega da unidade, para prevenir acidentes, atrasar trabalhos ou diminuir a produtividade; c) interferir de qualquer forma na obra de construção; d) contratar a execução de serviços na unidade ou dar materiais para nela serem empregados; **21.7.** Fica facultado à **OUTORGANTE** colocar no edifício um marco alusivo ao empreendimento e a sua construção em local a ser por ela escolhido e a manter no edifício, até a alienação definitiva da última unidade, em local visível e de sua escolha, anúncios, luminosos ou não, com formato, dimensões e dizeres a seu critério, bem como a manter corretores no "hall" do edifício, os quais poderão livremente transitar pelas partes comuns e mostrá-las a eventuais adquirentes, utilizando-se, ainda, de elevadores, escadas e sanitários de uso comum do edifício; **21.8.** A partir da data do "habite-se" e após o recebimento do talão de imposto predial correspondente a sua unidade o **OUTORGADO** obriga-se a apresentar **OUTORGANTE**, quando esta o exigir, a comprovação do pagamento do Imposto Predial correspondente, até que o mesmo lhe seja transferido, sob pena de pagamento de multa mensal de 10% sobre o valor do imposto, sendo certo que se, apesar disto, a **OUTORGANTE** vier a sofrer qualquer ação de execução, ou seja, o imposto inscrito em dívida ativa, correrá por conta do **OUTORGADO** todas as despesas que forem despendidas pela **OUTORGANTE** para resguardo judicial de seus direitos, inclusive honorários advocatícios, desde já ajustados em 20% (vinte por cento) do valor total do débito; **21.9.** Durante o prazo de vigência deste contrato, a **OUTORGANTE**, caso esta assim o deseje e seja possível, poderá manter, em favor do **OUTORGADO**, junto a seguradora de primeira linha, um seguro de vida em grupo, garantindo a seu(s) beneficiário legal(is), em caso de sua(s) morte(s), a quitação da parte do saldo do preço do imóvel a cujo pagamento estiver obrigado o **OUTORGADO** falecido, sendo que o pagamento do prêmio desse seguro correrá por conta dele **OUTORGADO**, se, expressamente aceitar a contratação do seguro quando

oferecido previamente pela **OUTORGANTE**; **21.9.1.**Caso a **OUTORGANTE** não inclua o **OUTORGADO** em cobertura securitária nos moldes desse item, poderá este, também sem estar obrigado e caso atenda às condições a tanto exigíveis, contratar seguro individual destinado a mesma finalidade de liquidação de eventual saldo devedor junto à **OUTORGANTE**, que figurará como beneficiária; **21.10.**Na forma do artigo 286 e seguintes do Código Civil, Lei nº 10.406/2002, o **OUTORGADO** autoriza expressamente a **OUTORGANTE**, a qualquer tempo, a transferir a terceiros seus direitos, obrigações e créditos decorrentes do presente instrumento, total ou parcialmente, em razão da concessão de financiamento ou de outra forma de captação de recursos para a construção da edificação ou, ainda, da adoção de procedimentos para a antecipação de resultados na realização do empreendimento, seja cedendo-os a companhias securitizadoras e/ou instituições financeiras, ou não, que operem em securitização, juntamente com as garantias que lhes sejam acessórias e/ou constituindo as garantias necessárias (hipoteca, alienação fiduciária ou outra) para a efetivação da cessão, relativamente ao pagamento do saldo do preço então vincendo, seja assinando os respectivos contratos, juntamente com o **OUTORGADO** que, como condição deste compromisso, a tanto se obriga se e uma vez convocado pela **OUTORGANTE**, ou pela instituição; **21.11.**A proporção do rateio da quota condominial será aquela estabelecida na Convenção de Condomínio, cuja cópia de sua minuta é neste ato entregue ao **OUTORGADO**; **21.12.** Na forma do estabelecido no art. 618 do Código Civil, fica a **OUTORGANTE** responsável pela solidez e segurança de toda a edificação e da qualidade dos materiais empregados, sendo certo, no entanto, que em caso de ocorrer qualquer dano a unidade ora prometida vender após a sua conclusão e entrega, ficará ela, **OUTORGANTE**, obrigada a repor a unidade no estado em que foi entregue ao **OUTORGADO**, não ficando, em hipótese alguma, obrigada a reparar, repor, substituir, consertar ou de qualquer outra forma indenizarem valores referentes a benfeitorias voluptuárias de decoração que se agregarem ao imóvel, tais como, exemplificativamente: móveis, quadros, tapetes, cortinas, armários, pois tais benfeitorias serão realizadas sem qualquer interferência da **OUTORGANTE**, devendo o **OUTORGADO** efetuar um seguro próprio e pessoal de tais itens, sendo que a não contratação do seguro será imputada a responsabilidade exclusiva do **OUTORGADO**; **21.13.**Por motivos de ordem técnica ou mesmo imposição do Poder Público, a **OUTORGANTE** poderá alterar as áreas e a disposição pavimento subsolo e do pavimento térreo, no que se refere à área destinada a estacionamento de veículos, a seu exclusivo critério, obrigando-se a preservar, em tais hipóteses, o número de vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas comercializadas; **22. CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEGUNDA - NORMAS SOBRE MANUTENÇÃO E SOBRE DEFEITOS - 22.1.**O **OUTORGADO** tem a obrigação de zelar, conservar e manter a sua unidade e o prédio, mesmo após obter da **OUTORGANTE** título de domínio, promovendo o que se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou danos que causar, e cumprirá e fará cumprir pelas pessoas que ocuparem o apartamento, dentre outros, os seguintes pontos: (a) conservar as esquadrias da unidade (para preservar sua durabilidade e prevenir infiltrações), fazendo revisão a cada 06 (seis) meses, devidamente comprovada; (b) não ferir a camada impermeabilizante dos boxes dos banheiros e sanitários, existente abaixo do revestimento do piso, e a camada impermeabilizante das fachadas do prédio, que deverão ser reconstituídos, quando necessário, por pessoas habilitadas; (c) rever as fachadas, a cada 12 (doze) meses, através do condomínio, para repor rejuntas e revestimentos que estejam faltando, em face da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores; (d) rever a cada 12 (doze) meses, através do condomínio, a coberta do edifício, a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores; (e) zelar, conservar e manter todos os

equipamentos e acessórios do apartamento e das partes comuns do prédio, promovendo o seu uso adequado e promovendo os reparos através de assistência técnica direta dos fabricantes; **22.2.** Com relação a defeitos na data da entrega do apartamento, mas que surjam dentro do prazo de 90 (noventa) dias, serão observadas as seguintes regras: a) o **OUTORGADO** solicitará a intervenção da **OUTORGANTE**, por carta protocolada, relatando, com detalhes, a natureza e origem do defeito; b) comprovado que o defeito derivou de mau uso do apartamento, das instalações, equipamentos ou componentes ou por atos de terceiros, não estará a **OUTORGANTE** obrigada a reparar o defeito, no entanto, a pedido do **OUTORGADO** poderá providenciar orçamento para realização dos serviços que apenas serão executados mediante pagamento antecipado do **OUTORGADO**; se não derivou de mau uso, as **OUTORGANTE** fará os reparos necessários sob suas expensas; **22.3.** Os consertos dos defeitos somente poderão ser realizados pela **OUTORGANTE**, pela construtora responsável pela obra, por empreiteira por elas contratada, pela assistência técnica do fabricante ou por pessoa autorizada pela fábrica, constituindo o descumprimento às regras estipuladas, a perda do direito de reclamação pelo **OUTORGADO**, em juízo ou fora dele, contra ou junto da **OUTORGANTE**; **22.4.** O **OUTORGADO** se obriga a fazer constar do instrumento de alienação do apartamento, cláusula que obrigue o adquirente ao cumprimento das regras deste contrato, sob pena de responder pela omissão; **23. CLÁUSULA VIGESIMA-TERCEIRA - ESTIPULAÇÕES FINAIS - 23.1.** No ato de entrega do apartamento objeto desta promessa de compra e venda o **OUTORGADO** realizará Vistoria e firmará Termo de Recebimento do Imóvel, onde, dentre outros pontos, declarará ter a **OUTORGANTE** cumprido suas obrigações com relação à aludida unidade e ao edifício como um todo, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas e de acabamento, inclusive equipamentos e composição da unidade e da edificação, e fará menção e explicitará a sua anuência relativamente aos prazos decadenciais para reclamações: **(a) segundo prevê o art. 26 , II do Código de Defesa do Consumidor, o prazo de decadência de 90 (noventa) dias, contado do dia da entrega do apartamento para reclamar possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação ou ocultos na entrega, mas que venham a surgir dentro do citado prazo de 90 (noventa) dias; (b) prazo de decadência de 05 (cinco) anos contado na data do "habite-se" da unidade, com relação à solidez e segurança da edificação; 23.2.** Este instrumento obriga e vincula não somente aos contratantes, mas também aos seus herdeiros ou sucessores a qualquer título; **23.3.** O **OUTORGADO** se obriga a comunicar à **OUTORGANTE**, por escrito, a mudança de seu endereço, assumido os ônus que derivarem sua eventual omissão; **23.4.** A fim de prevenir responsabilidades e salvaguardar direitos, de tal modo que ao presente instrumento não possa qualquer das partes alegar o previsto nos artigos 423 e 424 do Código Civil, o **OUTORGADO** declara que a "minuta" deste instrumento foi submetida previamente a sua apreciação, com expressa recomendação de atenta leitura e que em caso de qualquer dúvida deveria ela ser previamente esclarecida por advogado ou entidade de sua confiança pessoal, tendo sido por ele aprovada, alterando-se as cláusulas desejadas pelo **OUTORGADO**, sendo a minuta adaptada à conveniência de ambas as partes, e que, assim, aceita a presente em todas as suas cláusulas e condições, bem como aceita a operação consubstanciada no presente instrumento, o qual leu e entendeu sem qualquer dúvida; **23.5.** Na hipótese do **OUTORGADO**, apesar do contido em 23.4, pretender, por qualquer motivo, controverter qualquer obrigação contratual aqui livremente ajustada, na exata forma do previsto no art. 50 e seus parágrafos da Lei no 10.931, de 02/08/04, deverá descriminar o valor controvertido, continuando a pagar regularmente o valor incontroverso, além de se obrigar a depositar o valor controvertido, com as remunerações e atualizações contratadas, em

instituição financeira a ser indicada pela **OUTORGANTE**; **24. CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUARTA - MINUTA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 24.1.** Caso seja concedido, pela **OUTORGANTE**, o financiamento do saldo devedor diretamente ao **OUTORGADO**, deverão ser observadas, além dos requisitos essenciais estabelecidos no art. 24 da Lei 9514/97 as seguintes cláusulas obrigatórias, sem prejuízo de outras que venham a ser avençadas entre as partes por ocasião da assinatura do instrumento definitivo: **X.1.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do parcelamento do saldo devedor da venda e compra de unidade imobiliária, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o **Adquirente/Devedor Fiduciante** aliena ao **Alienante/Credora Fiduciária**, (ou ao cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável), em caráter fiduciário, a unidade objeto do parcelamento, identificado no Quadro Resumo, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97; **X.2.** A garantia fiduciária ora contratada abrangerá a unidade identificada no Quadro Resumo e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital da dívida e seus respectivos encargos, inclusive atualização monetária, garantia essa que permanecerá íntegra até que o **Adquirente/Devedor Fiduciante** cumpra a totalidade das demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; **X.3.** Por força deste Instrumento o **Adquirente/Devedor Fiduciante** cede e transfere à **Alienante/Credora Fiduciária**, (ou ao cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável) sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel, reservando a posse direta, até o pagamento final da dívida, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei; **X.4.** Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como de ônus reais, relativas a unidade objeto da presente garantia, extraídas de sua respectiva matrícula, expedidas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, que permanecem arquivadas em poder da **Alienante/Credora Fiduciária** (ou do cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável); **X.5.** O **Adquirente/Devedor Fiduciante** se compromete a manter-se na posse da unidade alienada, bem como a mantê-la em perfeito estado de segurança e habitabilidade e a fazer às suas custas, dentro do prazo da notificação que lhe for feita, as obras e os reparos julgados necessários, que resultem de eventos não cobertos pela apólice de seguro, ficando vedada a realização de qualquer obra de modificação ou acréscimo, sem o prévio consentimento da **Alienante/Credora Fiduciária**. O cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela **Alienante/Credora Fiduciária** (ou pelo cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável), obrigando-se o **Adquirente/Devedor Fiduciante** a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas. Qualquer acessão ou benfeitoria somente poderá ser introduzida no imóvel caso obtidas as licenças administrativas necessárias, a CND-INSS e averbado o aumento ou a incorporação ao imóvel, bem como seu valor, para fins de leilão, não podendo o **Adquirente/Devedor Fiduciante** invocar direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto; **X.6.** O **Adquirente/Devedor Fiduciante** está ciente que nos contratos sem utilização dos recursos do FGTS e cujo imóvel alienado fiduciariamente é locado, a contratação ou a prorrogação de sua locação, por prazo superior a um ano sem a concordância por escrito da **Alienante/Credora Fiduciária** (ou do cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável),, será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante a **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, quando aplicável), de acordo com o artigo 37-B da Lei 9.514/97. Obriga-se o **Adquirente/Devedor Fiduciante**, sob pena de vencimento antecipado da dívida,

a incluir no contrato de locação que vier a celebrar que o locatário toma conhecimento das seguintes condições: **(a)** a propriedade fiduciária do imóvel é da **Alienante/Credora Fiduciária** (ou do cessionário dos créditos, quando aplicável); **(b)** eventual indenização por benfeitorias, de qualquer espécie ou natureza, passará a integrar o valor do lance vencedor em leilão, não podendo ser pleiteado qualquer direito de indenização ou de retenção, não importando a que título ou pretexto for; **(c)** o locatário sujeitar-se-á aos efeitos da ação de reintegração na posse prevista no artigo 30 da Lei 9.514/97, independentemente de sua citação ou intimação; **(d)** inexistirá qualquer direito de preferência e/ou de continuidade da locação, caso ocorra a consolidação da propriedade plena em nome da **Alienante/Credora Fiduciária** (ou do cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável), e/ou a alienação do imóvel a terceiros em público leilão extrajudicial; e **(e)** caso a **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, quando aplicável),, porventura, não tenha consentido com a locação, este ou os seus sucessores poderão, nos termos do parágrafo 7º do artigo 27 da Lei 9.514/97, denunciá-la, com prazo de trinta dias para a desocupação, efetivando-se a denúncia no prazo de noventa dias, a contar da data da consolidação da propriedade na **Alienante/Credora Fiduciária** (ou no cessionário dos créditos, quando aplicável), ficando essa cláusula destacada, em negrito; **X.7.** O **Adquirente/Devedor Fiduciante** concorda e está ciente que o crédito da **Alienante/Credora Fiduciária** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, inclusive seguros e taxas decorrentes do presente Instrumento; **X.8.** O não preenchimento do campo relativo à CND-INSS e à certidão conjunta RF/PGFN significa que o **Adquirente/Devedor Fiduciante**, pessoa jurídica, na forma da lei, se encontra dispensado de sua apresentação por ser empresa que explora, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terreno, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e que o imóvel aqui objetivado integra contabilmente seu ativo circulante, jamais tendo constado do ativo permanente da empresa, o que declara sob responsabilidade civil e criminal; **X.9.** A posse direta de que fica investido o **Adquirente/Devedor Fiduciante** manter-se-á enquanto este se mantiver adimplente, obrigando-se o mesmo a manter, conservar e guardar o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam inerentes à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício ou à associação que congregue os moradores do conjunto imobiliário respectivo; **X.10.** Se a **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável) vier a pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel dado em garantia, o **Adquirente/Devedor Fiduciante** deverá reembolsá-la dentro de trinta dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento; **X.11.** A **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável) reserva-se o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições; **X.12.** Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela **Alienante/Credora Fiduciária** (ou pelo cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável); **X.13.** Na hipótese de a propriedade do imóvel dado em garantia se consolidar em nome da **Alienante/Credora Fiduciária** (ou do cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável), a indenização por benfeitorias nunca será

superior ao saldo que sobrar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos legais do valor de venda do imóvel no público leilão. Caso a venda do imóvel não venha a se concretizar, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias realizadas pelo **Adquirente/Devedor Fiduciante**; **X.14.** É expressamente vedado ao **Adquirente/Devedor Fiduciante** ceder, prometer ceder ou transferir, de forma gratuita ou onerosa, a qualquer título, os direitos decorrentes desta promessa de compra e venda, sem a anuência prévia e por escrito da **Alienante/Credora Fiduciária** (ou do cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável), que poderá negá-la livremente, sob pena de vencimento antecipado das parcelas então vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência; **X.15.** No prazo de trinta dias, a contar da data da liquidação da dívida, a **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos relativos a este instrumento, quando aplicável) fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhará para o endereço de correspondência do **Adquirente/Devedor Fiduciante**, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do **Adquirente/Devedor Fiduciante** equivalente a 0,5% ao mês ou fração, sobre o valor da Escritura Definitiva com Alienação Fiduciária; **X.16.** O **Adquirente/Devedor Fiduciante** deverá apresentar ao Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária com a reversão da propriedade plena do imóvel a seu favor, às suas expensas; **X.17.** Para fins de público leilão, o valor do imóvel será calculado da seguinte forma: [**valor do imóvel e critérios para a respectiva revisão – Lei 9.514/97**]; **X.18. O INADIMPLEMENTO TOTAL OU PARCIAL DE TRÊS PARCELAS CONSECUTIVAS OU DE QUALQUER DELAS POR PRAZO SUPERIOR A NOVENTA DIAS IMPLICARÁ ADOÇÃO DO SEGUINTE PROCEDIMENTO:** a) o **Adquirente/Devedor Fiduciante** será intimado pessoalmente pelo Oficial do competente Registro de Imóveis, podendo a intimação ser realizada por carta pelo correio com aviso de recebimento, ou delegada ao Oficial de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, incluindo todos os encargos contratuais e legais incidentes, as contribuições condominiais e as despesas de cobrança e de intimação incorridas pela **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, relativos a este instrumento, conforme o caso); b) não sendo localizado o **Adquirente/Devedor Fiduciante**, o Oficial de Registro de Imóveis promoverá a intimação do devedor por edital, publicado por 3 (três) dias em jornal de grande circulação; c) purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o CONTRATO e o Oficial de Registro de Imóveis, nos 3 (três) dias seguintes entregará, à **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, relativos a este instrumento, conforme o caso) as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação; d) decorrido o prazo de 15 (quinze) dias da intimação, pessoal ou por edital, sem o total pagamento dos valores inadimplidos devidamente corrigidos e acrescidos de juros e demais penalidades e encargos, sem prejuízo de eventuais parcelas que venham a vencer até a data do efetivo pagamento, o Oficial de Registro de Imóveis, certificando este fato, averbará na matrícula do Imóvel consolidação da propriedade do imóvel objeto deste instrumento em favor da **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, relativos a este instrumento, conforme o caso), mediante o pagamento dos tributos devidos pela transmissão; e) no prazo de 30 (trinta) dias contados do registro da consolidação da propriedade nos termos acima descritos, o imóvel objeto deste instrumento será levado a leilão pelo preço mínimo indicado neste instrumento, conforme os procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97; f) se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, estipulado na forma da cláusula XX acima,

será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias seguintes; **g)** no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; **h)** para os fins do disposto neste artigo, entende-se por: I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais; II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; **i)** nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, relativos a este instrumento, conforme o caso) entregará ao **Adquirente/Devedor Fiduciante** a importância que eventualmente sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e demais encargos legais e contratuais, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil; **j)** se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido na alínea “g” acima, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata a alínea “i” acima; **k)** na hipótese de que trata a alínea “j” acima, a **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, relativos a este instrumento, conforme o caso), no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio; **l)** se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, relativos a este instrumento, conforme o caso), devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, relativos a este instrumento, conforme o caso), devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica; **m)** responde o **Adquirente/Devedor Fiduciante** pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, relativos a este instrumento, conforme o caso), até a data em que a **Alienante/Credora Fiduciária** (ou o cessionário dos créditos, relativos a este instrumento, conforme o caso) vier a ser imitada na posse; **25. CLÁUSULA VIGÉSIMA – QUINTA – DA ANUÊNCIA DA INTERVENIENTE - 25.1 – A INTERVENIENTE ANUENTE** comparece a este ato declarando concordar com os termos da presente, ficando certo não existir nenhuma responsabilidade desta última com respeito às obrigações assumidas pela **OUTORGANTE** perante o(s) **OUTORGADO(S)**; **26. CLÁUSULA VIGÉSIMA-SEXTA - DO FORO - 26.1.** Fica eleito o foro desta cidade do Rio de Janeiro, em detrimento de qualquer outro, para dirimir as questões porventura oriundas da presente. Lavrada sob minuta. Pelas partes me foi dito que aceitam a presente tal como nela se contém e declara. Foram apresentados e ficam aqui arquivados: cópias das identidades e CPFs dos representantes da **OUTORGANTE** e da **INTERVENIENTE**. Certifico e porto por fé que pelo presente ato são devidas as seguintes custas: (tabela 7 item 1.2 sub item a: R\$ 166,94); (20% FETJ: R\$ 33,38); (5% FUNPERJ: R\$ 8,34); (5% FUNDPERJ: R\$ 8,34); (5% ISS: R\$ 8,79); (6% FUNARPEN: R\$ 10,01); (2% PMCMV e atos gratuitos: R\$ 3,33); (distribuição: R\$ 42,22); (Selo: R\$ 2,59). Assim o disseram do que dou fé e me pediram lhes lavrasse a presente que lhes li em voz alta, aceitam e assinam, declarando dispensar o comparecimento de testemunhas, tal como faculta a legislação

vigente. Eu, (ARY CESAR SUCENA FILHO), Substituto Legal da Tabeliã, mat. 94/19048, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas. (ass.) **OUTORGANTE – CORES DA TIJUCA SPE LTDA. (IVAN WROBEL) // OUTORGANTE – CORES DA TIJUCA SPE LTDA. (JORGE LUIZ MARTINS FERRARI) // INTERVENIENTE – MITRA ARQUIEPISCOPAL DO RIO DE JANEIRO (p.p. Pe. FELIPE LIMA PIRES) // INTERVENIENTE – MITRA ARQUIEPISCOPAL DO RIO DE JANEIRO (p.p. Pe. VITOR AGUILLAR DA SILVA). TRASLADADA NA MESMA DATA. Eu, ARY CESAR SUCENA FILHO, Substituto Legal da Tabeliã, mat. 94/19048, subscrevo e assino digitalmente o presente traslado.**



Assinado digitalmente por:
ARY CESAR SUCENA FILHO
CPF: 030.209.247-15
Certificado emitido por Autoridade Certificadora
SERPRORFBv5
Substituto Legal da Tabeliã, mat. 94/19048
Data: 21/08/2024 11:50:11 -03:00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: BM5YQ-WXZLR-VQWSY-LQDC2

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ ARY CESAR SUCENA FILHO - Substituto Legal da Tabeliã, mat. 94/19048 (CPF 030.209.247-15) em 21/08/2024 11:50

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/BM5YQ-WXZLR-VQWSY-LQDC2>