

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE
UNIDADES AUTÔNOMAS PARA ENTREGA FUTURA
BALTIMORE OFFICE PARK**

1. PROMITENTE VENDEDORA

MELNICK EVEN PÉROLA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Capital do Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Carlos Trein Filho, 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.181.953/0001-82, representada, neste ato, por quem de direito.

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

3. EMPREENDIMENTO

Terreno sobre o qual se assenta: *Um terreno medindo 46,92m, ao sul, de frente para a Avenida Osvaldo Aranha; ao oeste, medindo 73,32m de extensão da frente ao fundo, no sentido sul-norte, fazendo divisa, em parte com imóvel que é ou foi de Caetano Rosito, e em parte com imóvel da Associação Círculo Israelita; entestando nos fundos, ao norte, com oito segmentos consecutivos: o primeiro de 2,05m no sentido oeste-leste; o segundo de 0,94m no sentido sul-norte; o terceiro de 5,72m no sentido oeste-leste; o quarto de 8,09m no sentido oeste-leste; o quinto de 0,92m no sentido norte-sul; o sexto de 21,94m no sentido oeste-leste, com imóvel de nº 553 da Rua Fernandes Vieira; o sétimo de 6,93m no sentido norte-sul, com o edifício nº 569 da Rua Fernandes Vieira; e o oitavo de 1,98m no sentido oeste-leste; ao leste medindo 80,69m no sentido norte-sul, com o edifício nº 1070 da mencionada avenida e com os prédios de nºs 597, 591, 583 e 569 da Rua Fernandes Vieira. Sobre referido terreno existe uma casa de alvenaria sob nº 1026 da Avenida Osvaldo Aranha e um prédio de alvenaria com dois pavimentos sob nºs 1022 e 1024 da Avenida*

Oswaldo Aranha. Quarteirão: Avenida Oswaldo Aranha, Rua General João Telles, Rua Henrique Dias e Rua Fernandes Vieira. Bairro: Bom Fim

Matrícula: 185.945 do livro nº 02 de Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre/RS.

Registro da Incorporação: R1/185.945, datado de 27/10/2011

Descrição Sucinta: O Condomínio Comercial Baltimore Office Park terá fins exclusivamente comerciais, e será constituído de 01 (um) bloco arquitetônico, com subsolo, pavimento térreo, e 15 (quinze) pavimentos, que abrigam as 516 (quinhentas e dezesseis) unidades autônomas, conjuntos, boxes de estacionamento e lojas, assim localizados, resumidamente: o subsolo com 83 boxes de estacionamento; o pavimento térreo com 02 (duas) lojas, pórtico de acesso, hall, circulação, elevadores, escadas, vestiários, copa, administração, recepção, 18 boxes de estacionamento, e 01 vaga para P.N.E. (pessoas com necessidades especiais); o segundo pavimento com 47 boxes de estacionamento; o terceiro pavimento com 84 boxes de estacionamento; o quarto pavimento com 72 boxes de estacionamento e 02 vagas de P.N.E.; do quinto ao décimo quarto pavimentos estão as 180 unidades autônomas (conjuntos), sendo 18 em cada pavimento; o décimo quinto pavimento com 16 unidades autônomas (conjuntos); e o décimo sexto pavimento com 14 unidades autônomas (conjuntos).

Características Especiais do Empreendimento: **(a)** Para os boxes do estacionamento térreo e subsolo poderá ser adotado o sistema de estacionamento rotativo e/ou parqueamento, sendo que as despesas de manutenção, administração, fiscalização e as que mais sejam do referido sistema serão suportadas pelo(s) condômino(s) proprietário(s) dos ditos boxes, assim como a rentabilidade auferida será exclusivamente deste(s). Em assim sendo, o(s) condômino(s) proprietário(s) dos boxes do estacionamento térreo e subsolo não concorrerá(ão) para o custeio das despesas de manutenção dos demais pavimentos da Torre; **(b)** Considerando que as 02 (duas) Lojas foram estruturadas com entradas independentes e acesso direto pela Av. Oswaldo Aranha, a manutenção/substituição de todas as suas áreas de circulação, bem como seus equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração, limpeza e vigilância das mesmas serão suportadas exclusivamente pelo(s) condômino(s) proprietário(s) das Lojas, sem o concurso dos condôminos proprietários das demais unidades autônomas (conjuntos). Em contrapartida o(s) condômino(s) proprietário(s) das Lojas Comerciais não concorrerá(ão) para o custeio das despesas de manutenção, administração e Zeladoria da Torre; **(c)** Assim, somente serão comuns ao Condomínio, como um todo, aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente

Rubrica das partes:

.....

digam respeito a todo o Empreendimento, a exemplo do seguro obrigatório, a manutenção da fachada do empreendimento, seu calçamento fronteiro, passeios e jardins; e **(d)** As unidades autônomas Lojas Comerciais, por suas características específicas, não estarão sujeitas aos horários de funcionamento e demais regras de utilização estabelecidas pela administração ou pelos condôminos das demais unidades autônomas (conjuntos).

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

a) A unidade de n.º

b) O estacionamento de n.º

A fração ideal de **0,614400** do **imóvel** mencionado no campo 3. supra, foi havido pela **PROMITENTE VENDEDORA**, por força da escritura pública de compra e venda lavrada no Quinto Tabelionato desta Capital em 14/10/2011, no Livro 712-C, às fls. 001, que firmou com Urbana Participações Imobiliárias Ltda., e Presete Participações Ltda., e cujo pagamento foi ajustado em área a ser construída no próprio local.

O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá alterar o projeto do empreendimento, manifestando, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, concordância a que sejam procedidas ditas alterações, desde que as mesmas (i) não impliquem em redução da área privativa das unidades objeto do presente contrato, podendo representar alteração; (ii) não impliquem em alteração do conceito do empreendimento; Eventuais alterações implicarão na re-ratificação da incorporação imobiliária, o que será feito pela **PROMITENTE VENDEDORA** independentemente de qualquer consulta ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e sem que lhe(s) caiba(m) o direito de pleitear qualquer indenização ou, de qualquer modo, rever o presente contrato ou seus termos e condições. A minuta da Convenção Condominial ora entregue já reflete o projeto alterado.

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

Rubrica das partes:

.....

--

5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Pagamentos sempre no dia 10 ou 20.

6. PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS

Previsão para a conclusão do Empreendimento: 31 de janeiro de 2015

7. EM TEMPO

O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, opta(m), nesta data, pela exclusão da parede localizada entre a unidade objeto deste instrumento e a unidade de nº ____ objeto de outro instrumento de compra e venda referente a este mesmo empreendimento firmado pelo mesmo(s) na data de __/__/__, o que não representará a unificação das matrículas perante o Registro de Imóveis.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma em direito admitida, de um lado, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, de outro, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES, AS)**, identificados e qualificados anteriormente, têm justa e acordada a presente promessa de compra e venda, entendido que o presente negócio jurídico se regulará pelas disposições contidas nos campos antecedentes (“Quadros Introdutórios”) e nas cláusulas e condições que seguem, mutuamente aceitos e outorgados:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO EMPREENDIMENTO.

1.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** incorporou e está implantando, sobre o terreno descrito e caracterizado no Campo 3 dos Quadros Introdutórios, o Empreendimento ali também descrito, do qual faz(em) parte a(s) unidade(s) objeto da presente promessa de compra e venda, indicadas no Campo 4 dos Quadros Introdutórios.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

Rubrica das partes:

.....

2.1. Agora, então, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que, por sua vez, promete(m) comprar, para entrega futura, pronta(s) e acabada(s), a(s) unidade(s) indicada(s) no Campo 4 dos Quadros Introdutórios, fazendo-o pelo preço e condições ajustados e indicados no Campo 5 dos Quadros Introdutórios, observadas e atendidas as demais cláusulas e condições deste contrato, inclusive quanto aos critérios de correção monetária e incidência de juros relativos às parcelas vincendas do preço.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO.

3.1. O preço, certo e ajustado, da compra e venda objeto da presente promessa é o indicado no Campo 5 dos Quadros Introdutórios, e será pago pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, nas condições também ali indicadas, observadas igualmente as disposições que seguem.

3.1.1. Ditas parcelas, nos respectivos vencimentos, acrescidas da correção monetária e dos encargos contratuais que sejam devidos, deverão ser pagas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, em sua sede, ou onde e a quem esta indicar.

3.1.2. Fica certo e aceito que o não recebimento pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** do documento de cobrança bancária (boleto bancário) não poderá ser invocado como justa causa para o não pagamento de qualquer das parcelas do preço em seu respectivo vencimento.

3.1.3. O pagamento de qualquer das parcelas do preço não gerará, em hipótese alguma, a presunção de que tenham sido pagas aquelas com vencimento anterior. Por igual, o pagamento de qualquer parcela não implicará, salvo manifestação expressa da **PROMITENTE VENDEDORA**, renúncia à atualização monetária, aos juros e/ou à multa que lhe couberem.

3.1.4. Sempre que houver qualquer pagamento relacionado à presente promessa de compra e venda pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** através de cheque, a dívida somente se considerará quitada após a compensação exitosa do referido cheque que deverá ser nominal, pagável nesta praça e de emissão do(s) **PROMITENTE COMPRADOR(A,ES,AS)**. Havendo dificuldade na compensação do cheque, as conseqüências serão de integral e exclusiva responsabilidade do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, considerando-se como atraso o período ocorrido entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque

Rubrica das partes:

.....

entregue for efetivamente compensado, sujeitando-o(a,s) ao pagamento dos encargos moratórios previstos neste instrumento.

3.2. Em relação às parcelas vincendas do preço, observar-se-á o seguinte, quanto à correção monetária do valor das mesmas e à incidência de juros compensatórios:

a) desde esta data e até a data do efetivo pagamento, quando este ocorrer anteriormente à expedição da carta de habite-se, as parcelas do preço serão corrigidas monetariamente, mensalmente, de acordo com a variação do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, cuja base de cálculo é a variação verificada entre o segundo mês anterior ao mês de assinatura do presente e o segundo mês anterior ao respectivo vencimento.

- O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior.

b) após a expedição da carta de habite-se do empreendimento, as parcelas do preço ainda impagas passarão a serem corrigidas monetariamente, mensalmente, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cuja base de cálculo é a variação que se verificar entre dois meses antes da obtenção da dita Carta de Habite-se até o segundo mês anterior ao respectivo vencimento, acrescidas de juros compensatórios de 12% ao ano, calculadas conforme o Sistema Price de amortização.

3.2.1. Na hipótese de extinção de qualquer dos índices de correção monetária eleitos nos termos das alíneas “a” e “b” do item 3.2., as respectivas parcelas passarão a ser corrigidas de acordo com a variação dos índices oficiais que vierem a substituí-los e, não tendo sido atribuído qualquer índice em substituição, conforme abaixo indicado:

3.2.1.1. Para o INCC-DI, na falta de índice oficial substitutivo, fica estabelecido, entre as partes, o CUB - Custo Unitário Básico, de acordo com as características particulares do(s) imóvel(is) objeto deste instrumento, conforme publicado pelo Sinduscon/RS. Se o mesmo ocorrer com relação ao IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), na falta de índice oficial substitutivo, fica eleito o Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Rubrica das partes:

.....

3.2.1.2. Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação aos substitutivos acima eleitos, fica desde já acordada a aplicação de índice que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

3.2.1.3. A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por escrito, e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

3.2.1.4. No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à **PROMITENTE VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

3.3. As partes declaram ter ciência de que a atualização monetária e a revisão das parcelas componentes do preço representam e representarão, sempre, a recuperação do valor da moeda como condição para que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada por qualquer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do País, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Fica claro, por isso, que a manutenção dos reajustes aqui pactuados, durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não pode ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXXVI.

3.4. Desde que esteja(m) adimplente(s) em relação às obrigações decorrentes do presente instrumento, pecuniárias ou não, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderá(ão) antecipar o pagamento das parcelas vincendas do preço, devendo fazê-lo, sempre, até o dia 05 (cinco) do respectivo mês, hipótese em que a correção monetária e os demais encargos serão calculados, relativamente ao valor a ser antecipado.

3.4.1. A antecipação, sempre que houver, obrigatoriamente, dar-se-á pela ordem inversa de vencimento das parcelas, não constituindo novação ou modificação dos critérios de reajuste estipulados, não se obrigando a **PROMITENTE VENDEDORA** a aceitar antecipações que possam elidir a correção monetária pactuada.

Rubrica das partes:

.....

3.4.2. Caso haja a previsão de incidência de juros compensatórios, na forma da alínea “b” do item 3.2., sobre o valor da parcela cujo pagamento for antecipado, ditos juros deverão ser apurados e pagos, pelo critério *pro rata die*, até a data do pagamento antecipado da parcela.

3.4.3. Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.

3.5. As parcelas do preço e/ou os créditos a elas relativos, a qualquer tempo e, independentemente de prévia notificação ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que desde logo manifesta(m) sua anuência expressa com tal situação, poderão, no todo ou em parte, ser transferidos, cedidos ou caucionados a terceiros, inclusive para fins de securitização ou realização de quaisquer operações no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., bem como ser utilizados para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas de Créditos Imobiliários ou outros títulos.

3.6. Fica estabelecido entre as partes que, à exceção de quando houver referência expressa, as datas de vencimento das parcelas do preço não têm qualquer vinculação com a conclusão das obras, ou mesmo com a entrega da(s) unidade(s) objeto deste instrumento, tendo as mesmas sido fixadas de acordo com a tabela de vendas proposta pela **PROMITENTE VENDEDORA** e aceita pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

CLÁUSULA QUARTA — DA ENTREGA DA(S) UNIDADE(S) AUTÔNOMA(S)

4.1. A entrega da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste contrato pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(â,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se considerará efetivada uma vez que estejam atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) conclusão das obras da(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), com observância das especificações constantes dos projetos técnicos e do memorial descritivo;

b) obtenção do Habite-se, expedido pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre;

4.2. Os eventos indicados no item 4.1. deverão ocorrer na data indicada no quadro 6 acima, admitida, uma tolerância de 180 (cento e oitenta dias), para mais ou para menos, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, por qualquer que seja o motivo;

Rubrica das partes:

.....

4.3. Afora o prazo de tolerância mencionado no item 4.2. supra, será admitida a prorrogação em caso de força maior ou caso fortuito. Dentre os motivos de força maior ou caso fortuito, incluir-se-ão, exemplificativamente, chuvas não sazonais, greves que afetem, direta ou indiretamente, o setor da construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, mudanças na política econômica que afetem o setor da construção civil, falta de materiais, mão de obra ou equipamentos no mercado e, ainda, demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se, por razões alheias a **PROMITENTE VENDEDORA**.

4.3.1. Nos casos de descontinuidade das obras ante casos fortuitos ou de força maior, os prazos previstos serão prorrogados, automaticamente, por tanto tempo quanto for o da paralisação havida, mais o necessário para a retomada do curso normal das obras.

4.3.2. Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras motivado pela **INTERVENIENTE ANUENTE/CONSTRUTORA**, após o vencimento do prazo mencionado no quadro resumo acrescido da tolerância prevista no item 4.2. supra, e, se for o caso, após considerados os motivos de que se trata no item 4.3.1. supra, responderá a mesma pelo pagamento de uma multa mensal equivalente a 0,5% (meio por cento) calculada sobre os valores efetivamente pagos até então, corrigidos pelo INCC-DI, sem a inclusão de eventuais encargos moratórios pagos, a título de pré-fixação das perdas e danos, a qual será devida ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, após o vencimento do prazo mencionado no quadro resumo, sua tolerância e eventual situação de força maior, até a data da expedição do Habite-se..

4.3.3. A multa ora estipulada, se aplicável, será quitada de uma só vez pela **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio de compensação com os valores ainda devidos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** por força do presente instrumento, ou, em não havendo saldo do preço a pagar, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da expedição do Habite-se.

4.3.4. Caso a Licença de instalação das obras não seja obtida no prazo de 6 (seis) meses contados do Registro da Incorporação do Empreendimento, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** será(ao) cientificado(s) acerca do fato e o prazo de conclusão das obras referido no campo 6 dos Quadros Introdutórios será prorrogado pelo mesmo período que superar os 6 (seis) meses antes referidos.

Rubrica das partes:

.....

4.4. A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, na execução das obras, atender as plantas e especificações do projeto aprovado perante a municipalidade e constantes do memorial de incorporação levado a registro.

4.4.1. Ficam ressalvadas, contudo, eventuais alterações que venham a ser introduzidas em decorrência de necessidades técnicas, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou alterações de pequena expressão, assim entendidas todas aquelas que não impliquem em alteração, para mais ou para menos, que excedam a 5% (cinco por cento) da área privativa ou total da(s) unidade(s) cuja promessa de compra e venda é objeto deste instrumento.

4.4.1.1. Preservadas as áreas e frações ideais de terreno correspondentes à(s) unidade(s) ora prometida(s) à venda, fica, desde logo, a **PROMITENTE VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretratável, autorizada a promover quaisquer alterações nas outras unidades do Empreendimento, já alienadas a terceiros ou ainda em estoque.

CLÁUSULA QUINTA — DO MEMORIAL DESCRITIVO

5.1. A(s) unidade(s) ora prometidas à venda será(ao) entregue(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(à,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com observância ao **Memorial Descritivo Padrão** do Empreendimento, o qual, devidamente rubricado pelas **PARTES**, é parte integrante e indissociável deste contrato.

5.2. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) total e pleno conhecimento de que os materiais e acabamentos indicados no **Memorial Descritivo Padrão**, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, poderão ser substituídos por outros a eles similares em termos de qualidade.

5.3. O **Memorial Descritivo Padrão** prevalece, para todos os efeitos, sobre quaisquer outros documentos anteriormente produzidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em especial aos materiais e mecanismos de publicidade, que têm caráter meramente ilustrativo e/ou exemplificativo, no que se consideram, também, quaisquer anúncios, folhetos, reportagens, maquetes, plantões de venda e eventuais unidades decoradas.

CLÁUSULA SEXTA — DA IMISSÃO NA POSSE

6.1. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** será(ão) imitado(s) na posse da(s) unidade(s) ora prometida(s) na data indicada no item 6 do quadro resumo, ficando desde logo certo e ajustado que a imissão do(a,s) mesmo(a,s)

Rubrica das partes:

.....

na posse será precedida de vistoria da(s) unidade(s) e ficará, sempre, condicionada a que **(i)** esteja(m) quitada(s) todas as obrigações que lhes decorre(m) do presente contrato, respeitado o disposto no item 12.2. e seus subitens deste instrumento, e **(ii)** desde que:

- a) esteja quitada a totalidade do preço da(s) unidade(s); ou
- b) se for o caso, tenha(m), o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** firmado o contrato de financiamento bancário, ou a escritura pública com garantia hipotecária ou de alienação fiduciária em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**.

6.1.1. Até a data em que seja(m) imitado(a,s) na posse da(s) unidade(s) que lhe(s) são, por este instrumento, prometida(a) a venda, não poderá(ão) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ter acesso à(s) mesma(s) ou às obras do Empreendimento, não lhe(s) sendo permitido, ademais, a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, ou quaisquer elementos de decoração no imóvel.

6.2. A partir da data em que o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** forem imitados na posse da(s) unidade(s) ou a partir da data em que tal pudesse ter ocorrido, caso não tenha(m) sido imitado(a, s) na posse por estar(em) inadimplente(s) com suas obrigações, passarão a correr exclusivamente por conta dele(a,s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, todos os tributos, tarifas e despesas de condomínio ou quaisquer outras que venham a incidir sobre ou relativamente à(s) unidade(s) ora prometida(s) à venda, ainda que não lançadas em nome do(a, s) mesmo (a, s).

6.3. As providências e despesas relativas à ligação dos troncos de energia elétrica, gás e outros dependentes de serviços públicos ou prestados por empresas concessionárias de serviços públicos, bem com as ligações necessárias para a utilização de tais serviços na(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão de exclusiva responsabilidade e conta do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que somente poderão diligenciar em tal sentido após ter(em) sido imitado(s) na posse.

6.4. Igualmente, correrão por exclusiva conta do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na proporção da(s) fração(ões) ideal(is) de terreno correspondente(s) à(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente promessa de compra e venda, todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registros dos atos tendentes à instituição formal do condomínio, nestes

Rubrica das partes:

.....

considerados os gastos com registro propriamente dito e, também, aqueles como honorários advocatícios e outras despesas correlatas.

6.4.1. Fica a **PROMITENTE VENDEDORA**, desde logo e a seu exclusivo critério, autorizada a adiantar, por conta e ordem do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, as despesas referidas no item 6.4., as quais, neste caso, deverão ser reembolsadas à mesma concomitantemente ao pagamento da primeira quota condominial.

CLÁUSULA SÉTIMA — DA RESPONSABILIDADE POR DEFEITOS

7.1. Nos termos do disposto no item 6.1., os o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, juntamente com a **PROMITENTE VENDEDORA**, procederá(rão), previamente à imissão na posse da(s) unidade(s) objeto da presente promessa de compra e venda, vistoria na mesma.

7.1.1. Desde logo, então, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** assume(m) a obrigação de vistoriar a unidade, na data e horário aprezados para tanto pela **PROMITENTE VENDEDORA**, dos quais deverão ser notificados com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência. Caso o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não queira(m) proceder à vistoria ou não compareça(m) para tanto no imóvel na data e horário aprezados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, dar-se-á(ão) a(s) unidade(s) como aceita(s), em caráter irrevogável e irretratável, no estado em que se encontrarem, tendo-as como aceita(s) pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** completamente eximida de proceder a quaisquer reparos, correções, complementações ou ajustes, sejam eles de que natureza forem.

7.2. Quanto a possíveis defeitos inexistentes na data da entrega da(a) unidade(s) e que venham a surgir, observados os termos e condições constantes do **TERMO DE GARANTIA** que, anexo e rubricado pelas **PARTES**, passa a integrar o presente contrato, será observado, obrigatoriamente, sob pena de restar isentada de qualquer responsabilidade a **PROMITENTE VENDEDORA**, o seguinte:

a) O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** solicitará(ão), por escrito, mediante carta protocolada em sua sede, a intervenção da **PROMITENTE VENDEDORA**, especificando com detalhes a natureza e a origem do defeito eventualmente verificado; e

b) se constatado que o defeito não decorreu de mau uso da unidade ou de suas instalações, equipamentos ou componentes, ou de atos praticados

Rubrica das partes:

.....

pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ou terceiros, a **PROMITENTE VENDEDORA** executará, por si ou por terceiros, os necessários reparos, correndo por sua conta as despesas a tanto inerentes.

7.3. Fica certo e ajustado que as solicitações de assistência técnica solicitadas pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e que sejam consideradas indevidas pela **PROMITENTE VENDEDORA** serão cobradas diretamente deste(a,s), considerando-se as horas despendidas com a visita, atendimento, materiais e intervenções que eventualmente tenham sido realizadas.

CLÁUSULA OITAVA — DA CESSÃO DE DIREITOS

8.1. É vedado ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** prometer ceder ou transferir, gratuita ou onerosamente, a qualquer título, sem anuência prévia e por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, os direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente contrato e deste negócio jurídico, sob pena do vencimento antecipado, independentemente de qualquer interpelação ou notificação, das parcelas do preço ainda vincendas à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência.

8.1.1. Desde que adimplente(s) com as obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente instrumento e deste negócio, poderá(ão) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** que esta anua com a cessão, promessa de cessão ou transferência dos direitos, ações e obrigações para terceiros. A anuência ficará, no entanto, condicionada:

a) a avaliação cadastral do(s) pretendo(s) sucessor(es), por parte e a critério livre e exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**; e

b) ao pagamento, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, de uma taxa remuneratória, no montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente contrato para fazer frente ao pagamento das despesas administrativas inerentes à celebração do novo negócio.

8.1.2. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** são sabedores de que a cessão dos direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorrem do presente contrato, é fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, o qual deverá, como condição para efetivação da cessão, ser recolhido pelo(s) mesmo(s) com a apresentação da guia de recolhimento quitada à **PROMITENTE VENDEDORA**, no ato em que for(em) solicitado(s) pela mesma.

CLÁUSULA NONA — INADIMPLENTO E RESCISÃO

Rubrica das partes:

.....

9.1. Se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deixar(em) de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no quadro resumo, o(s) mesmo(s) será(ão) notificado(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no quadro resumo deste instrumento, para, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o total do débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito o contrato, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- atualização monetária do débito pelos índices aqui eleitos;
- juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento;
- multa de 2% sobre o valor total da parcela impaga (principal corrigido);
- despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

Parágrafo 1º: O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS)** tem conhecimento e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel deste, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, **inserir o nome dele(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS) nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito** como SERASA, SPC e outros.

Parágrafo 2º: A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data da entrada em vigor de legislação que altere aquela em vigor atualmente.

Parágrafo 3º: A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas, por parte do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(AS,ES,AS)** dará à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

- a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito;
- b) Considerar as parcelas vencidas, devidas em sua totalidade e por antecipação, conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as

Rubrica das partes:

.....

vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "caput" desta cláusula.

c) Em se tratando de alienação fiduciária, promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço. A alienação da unidade autônoma será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a unidade não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **PROMITENTE VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

Parágrafo 4º: Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) cheque(s) emitido(s) pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** para o pagamento da "Parcela de Entrada" ou "Parcela Ato", sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na continuidade do negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo antes*, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de efetuar a apresentação do cheque mencionado uma segunda vez, ou ainda efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** caso não opte pelo distrato do presente.

9.2. No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** atualizadas de acordo com o

Rubrica das partes:

.....

critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas, também atualizadas monetariamente:

- a) custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**;
- b) contribuição ao PIS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**;
- c) contribuição ao COFINS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**;
- d) outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, ainda que venham a ser criados no curso deste contrato;
- e) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste contrato (art. 410 Código Civil Brasileiro);
- f) Outras despesas comprovadas pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

Parágrafo 1º: Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas do preço, conforme quadro resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

Parágrafo 2º: A importância a ser restituída ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** será sempre, de no mínimo 20% (vinte por cento) dos valores por ele pagos.

Parágrafo 3º: Os valores eventualmente pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e a intermediadora.

Parágrafo 4º: Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, e incidam sobre os pagamentos efetuados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em decorrência da venda da unidade autônoma e da restituição de qualquer quantia ao(s) **PROMITENTE(S)**

Rubrica das partes:

.....

COMPRADOR(A,ES,AS), tais valores serão também computados para o cálculo da restituição previsto no caput desta cláusula

9.3. Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, este(s) ficará(ão) obrigado(s) a devolver *incontinenti* o imóvel à **PROMITENTE VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas das seguintes:

- a) 0,5% (meio por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês de fruição do imóvel objeto do presente;
- b) despesas efetuadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.
- c) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica.

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

9.5. O recebimento de qualquer importância devida pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **PROMITENTE VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

9.6. Recorrendo a **PROMITENTE VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará(ão) o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FINANCIAMENTO

Rubrica das partes:

.....

Esta cláusula somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

10. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderá(ão) optar por liquidar a totalidade do saldo devedor existente na data da conclusão de obras, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva dele(s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

Parágrafo 1º: O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **PROMITENTE VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

Parágrafo 2º: O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

Parágrafo 3º: O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não apresentar(em) as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

Parágrafo 4º: O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m), até a data prevista para a conclusão das obras, apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no quadro resumo, para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que se sujeitará às conseqüências daí resultantes.

Rubrica das partes:

.....

Parágrafo 5º: Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir, observado o respectivo reajustamento monetário, o valor mencionado no quadro resumo, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se obriga(m) a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

Parágrafo 6º O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem ciência que as obras do Empreendimento do qual faz(em) parte o(s) imóvel(is) objeto deste instrumento poderão ser financiadas por Instituição Financeira de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA** e que, nesta hipótese, caso tenha interesse em contratar financiamento através de outro agente financeiro, deverá submeter-se às regras para o desligamento de sua(s) unidade(s), arcando com os custos daí advindos.

10.1. Se, por qualquer motivo, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não obtiver(em) o financiamento tratado nesta cláusula, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele(s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na data fixada no Quadro Resumo, sob as penas previstas na cláusula que trata do inadimplemento.

Parágrafo 1º: Se eventualmente o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, não obtendo o financiamento referido no “caput” desta cláusula, vier a solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **PROMITENTE VENDEDORA** permitir que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** efetue tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **PROMITENTE VENDEDORA**. Nessa hipótese, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) obrigado(s), e desde já concorda, em atender todas as solicitações e assinar quaisquer aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de, não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no quadro resumo, para todos os efeitos.

Parágrafo 2º: A não obtenção do financiamento pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

Rubrica das partes:

.....

10.2. Como a **PROMITENTE VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as partes convencionam que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento à **PROMITENTE VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, conforme fixada no quadro resumo, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

10.3. Se a importância financiada for menor que o valor reajustado da(s) parcela(s) a ser(em) quitada(s) com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** pagará(ão) à **PROMITENTE VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista, até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento da(s) citada(s) parcela(s).

10.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** confessa(m) e reconhece(m), desde já, dever à **PROMITENTE VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **PROMITENTE VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

Parágrafo Único: A eventual declaração da **PROMITENTE VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ofereça(m) o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto no “*caput*” desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

11. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m) a assinar, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até, no máximo, a data da assinatura do contrato do financiamento referido na cláusula anterior, ou do recebimento das chaves se não houver financiamento no presente contrato, e o valor de eventuais parcelas vincendas existentes na data for ser pago com recursos próprios do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, escritura pública de

Rubrica das partes:

.....

confissão de dívida, assecuratória do saldo do preço referente a eventuais parcelas do preço cujos vencimentos todavia não tenham ocorrido.

Parágrafo Único: As partes desde já reconhecem que a escritura pública de confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no “caput” desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na cláusula terceira, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste contrato.

11.1. Os fiadores referidos nesta cláusula, no “caput” do item 11 supra, que assinarão a escritura pública de confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, se for o caso, serão indicados por escrito pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com antecedência mínima de 40 (quarenta) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou o recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados, situação na qual os cônjuges assinarão juntamente os títulos de crédito e eventuais documentos.

Parágrafo 1º: Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, sócio-economicamente, para solver a dívida.

Parágrafo 2º: Os fiadores deverão possuir, pelo menos, 2 (dois) imóveis situados nesta capital, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

Parágrafo 3º: A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves, e a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de financiamento e conseqüente retenção da unidade autônoma, mantendo-se, como conseqüência, a obrigação de o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** entregar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação parcial do saldo do preço.

Parágrafo 4º: Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto nesta cláusula, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre

Rubrica das partes:

.....

imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no parágrafo antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

Parágrafo 5º: Competirá unicamente à **PROMITENTE VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA— DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA

12.1. A escritura pública de compra e venda será outorgada pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que tenha se verificado o disposto no item 4.1., registrada a individualização das unidades, esta registrada em até 180 (cento e oitenta) dias da data do respectivo Habite-se, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, e após a quitação do preço, desde que o(a,s) mesmo(a,s) esteja(m) adimplentes com todas as obrigações que lhe(s) decorrem do presente instrumento.

12.1.1. Após a quitação do preço e, observado o disposto no item 12.1., a escritura pública de compra e venda será assinada pelas **PARTES**, sendo lavrada em Tabelionato a ser indicado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, na cidade de localização do imóvel, em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for solicitada por qualquer das **PARTES** a respectiva outorga à outra.

12.2. Não obstante o disposto no item 12.1., os **PROMITENTES VENDEDORES** poderão, a qualquer tempo, principalmente e, concomitantemente quando da imissão da posse de que trata a Cláusula Sexta, havendo ou não saldo devedor, optarem por outorgar antecipadamente a escritura pública de compra e venda ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, notificando-os para tanto com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

12.2.1. Na hipótese prevista no item 12.1., caso ainda existam parcelas vincendas do preço, no mesmo ato em que for outorgada ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a escritura pública de compra e

Rubrica das partes:

.....

venda, este(a,s), em garantia do pagamento das referidas parcelas vincendas do preço e do cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes do presente negócio, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, ou darão em primeira e especial hipoteca ou alienação em caráter fiduciário, a ela, **PROMITENTE VENDEDORA**, ou a quem ela indicar, a(s) unidade(s) objeto da presente promessa de compra e venda.

12.2.2. Havendo parcelas do preço ainda vincendas quando da outorga da escritura pública de compra e venda, é(são) sabedor(es) o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assumindo esta obrigação, que terão que contratar seguros contra riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, pagando os respectivos prêmios, cuja apólice terá a **PROMITENTE VENDEDORA** como beneficiária.

12.3. As despesas relativas à outorga da escritura pública de compra e venda e transferência da propriedade da(s) unidade(s) ora prometida(s) à venda, inclusive aquelas tendentes à constituição de hipoteca ou alienação fiduciária, se for o caso, serão de responsabilidade exclusiva do(a, s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que não poderá(ão) se eximir de pagá-las. Dentre as despesas de que aqui se cuida estão aquelas com tabelionato, registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis.

12.4. A negativa do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ou da **PROMITENTE VENDEDORA** em, respectivamente, receber ou outorgar a escritura pública de compra e venda, nas situações previstas neste instrumento, sujeitará a **PARTE** inadimplente ao pagamento, em favor da outra, de multa penal compensatória no valor desde logo aceito e acordado de 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente contrato de compra e venda, sem prejuízo da imediata adoção das medidas judiciais cabíveis à obtenção da referida escrituração.

12.5. Uma vez outorgada a escritura pública de compra e venda, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obriga(m)-se a, em até 45 (quarenta e cinco) dias obter o seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem assim como a sua averbação perante o cadastro fiscal da Secretaria Municipal da Fazenda.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA— DO FINANCIAMENTO DAS OBRAS

13.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(m) estar(em) ciente(s) de que:

Rubrica das partes:

.....

a) o imóvel objeto da presente promessa encontra-se em fase de hipoteca ao BANCO **SANTANDER** (BRASIL) S/A, em garantia do financiamento que está sendo obtido pela **PROMITENTE VENDEDORA** para a construção do Empreendimento.

b) todos os direitos creditórios decorrentes do presente instrumento serão cedidos fiduciariamente ao **SANTANDER**, razão pela qual deverão ser pagas em qualquer agência bancária integrante do sistema de compensação do **BANCO SANTANDER** (BRASIL) S/A.

13.2. As partes ficam cientes de que na hipótese da soma dos títulos empenhados ou do valor do financiamento ficar abaixo do valor mínimo para o desligamento da hipoteca que recai sobre as unidades à época da concessão do financiamento (repassé) ou da individualização do saldo devedor, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, obrigatoriamente, efetuar a amortização correspondente a eventual diferença entre o valor mínimo para o desligamento da hipoteca e o valor que estiver sendo efetivamente individualizado ou financiado, até a data do repasse ou da individualização, para assim viabilizar o repasse ou a individualização.

13.3. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem ciência de que este instrumento de promessa de venda e compra não está coberto por seguro de morte e invalidez permanente.

13.4. O(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está ciente de que a concessão do financiamento pelo **SANTANDER**, destinado à aquisição dos imóveis objeto deste instrumento, dependerá da futura aprovação de crédito e do preenchimento das condições de enquadramento da operação e dos imóveis nas regras estabelecidas pelos normativos vigentes relacionados ao assunto, sendo que tais análises de crédito e de enquadramento serão realizadas, pelo **SANTANDER** no momento da solicitação do financiamento.

13.5. O financiamento imobiliário contratado para o custeio das obras será de inteira e exclusiva responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA**.

13.6. Em razão do disposto nesta cláusula, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obrigam-se perante a **PROMITENTE VENDEDORA** a celebrar termo aditivo ao presente que, eventualmente, venha a ser exigido pelo agente financeiro, bem como a assinar todo e qualquer documento ou declaração que sejam necessários dentro do processo de financiamento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA — DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Rubrica das partes:

.....

14.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** declara que, na forma do Art. 34 da Lei 4.591/64, a incorporação do Empreendimento está submetida ao prazo de carência, de modo que lhe será lícito desistir do Empreendimento caso não comercialize, no mínimo, **50%** (cinquenta por cento) das unidades do Empreendimento, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro do Memorial de Incorporação ou de sua revalidação, se for o caso.

14.1.1 No caso de denúncia da incorporação os valores até então pagos pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** lhe(s) serão devolvidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** na forma do Art. 36 da Lei 4.591/64, nada mais sendo devido de parte a parte, seja a que título for.

14.2. Declara, ainda, a **PROMITENTE VENDEDORA** que a incorporação do Empreendimento será submetida ao regime da afetação, na forma dos Arts. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64.

14.3. Até que a **PROMITENTE VENDEDORA** comercialize a integralidade das unidades que integram o Empreendimento, fica assegurado à mesma, independentemente de qualquer pagamento ou contrapartida, (i) manter nas dependências do condomínio, em seu hall de entrada, plantão de vendas; bem como (ii) ter acesso, através dos corretores por ela credenciados ou indicados, a todas as áreas de uso comum e (iii) colocar em lugar visível, a sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do Empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos.

14.4. Por até 5 (cinco) anos contados da expedição do *habite-se total* do Empreendimento, fica assegurado à **PROMITENTE VENDEDORA**, sem prejuízo do disposto no item 14.3., manter no topo do Empreendimento a sua **logomarca**, sem que caiba aos condôminos qualquer remuneração ou contrapartida.

14.5. Havendo mais de um **PROMITENTE COMPRADOR** são, todos eles, solidariamente responsáveis pelas obrigações que lhe(s) decorrem frente à **PROMITENTE VENDEDORA**, inclusive, mas não somente, pela obrigação de pagamento do preço. Deste modo, pode a **PROMITENTE VENDEDORA** exigir, a seu exclusivo critério, o cumprimento integral das obrigações de quem melhor lhe aprover, de mais de um ou de todos em conjunto.

14.5.1. Os **PROMITENTES COMPRADORES**, ademais, neste ato, mútua e reciprocamente, nomeiam-se e constituem-se procuradores uns dos outros, entre si, para o fim de receber intimações, citações, notificações, judiciais ou extrajudiciais, comunicados ou documentos relativos ao presente contrato e ao

Rubrica das partes:

.....

negócio através dele celebrado, de sorte a que for recebido por um, considerar-se-á automaticamente recebido por todos.

14.6. Qualquer tolerância de qualquer uma das **PARTES** em relação a eventual descumprimento de disposições, direitos e obrigações deste contrato não implicará em renúncia aos mesmos, nem caracterizará novação, precedente ou alteração do contrato, sendo aquele fato tomado a conta de simples liberalidade.

14.7. Para quaisquer efeitos e finalidades previstas no presente instrumento, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das **PARTES**, se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio, com Aviso de Recebimento Mãos Próprias (AR/MP), sempre, ao endereço indicado nos Quadros Introdutórios.

14.7.1. Em face do disposto no item 14.7., o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obriga(m)-se a comunicar por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA** a mudança do seu endereço, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão.

14.7.2- Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nomeia(m) e constitui(em) sua bastante procuradora a **PROMITENTE VENDEDORA**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação e projeto já aprovado do Empreendimento em questão, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, submeter o citado Empreendimento ao patrimônio de afetação, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do Município de Porto Alegre, quaisquer alterações do projeto de construção do Empreendimento, sem diminuição ou alteração da área privativa correspondente à unidade de que é titular de direito o(a,os) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe(s), ainda, poderes para representá-lo(a,s) nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos (CEEE, DMAE e outras), inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste

Rubrica das partes:

.....

mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro).

14.8. O(A,OS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) e, portanto, concorda(m) que se, para os boxes do estacionamento térreo e subsolo for adotado o sistema de estacionamento rotativo e/ou estacionamento, as despesas de manutenção, administração, fiscalização e as que mais sejam do referido sistema serão suportadas pelo(s) condômino(s) proprietário(s) dos ditos boxes, assim como a rentabilidade auferida será exclusivamente deste(s). Em assim sendo, o(s) condômino(s) proprietário(s) dos boxes do estacionamento térreo e subsolo não concorrerá(ão) para o custeio das despesas de manutenção dos demais pavimentos da Torre.

14.9. O(A,OS) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) e, portanto, concorda(m) que, considerando que as 02 (duas) Lojas foram estruturadas com entradas independentes e acesso direto pela Av. Osvaldo Aranha, a manutenção/substituição de todas as suas áreas de circulação, bem como seus equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração, limpeza e vigilância das mesmas serão suportadas **exclusivamente** pelo(s) condômino(s) proprietário(s) das Lojas, sem o concurso dos condôminos proprietários das demais unidades autônomas (conjuntos). Em contrapartida o(s) condômino(s) proprietário(s) das Lojas Comerciais não concorrerá(ão) para o custeio das despesas de manutenção, administração e Zeladoria da Torre. Assim, somente serão comuns ao Condomínio, como um todo, aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente digam respeito a todo o Empreendimento, a exemplo do seguro obrigatório, a manutenção da fachada do empreendimento, seu calçamento fronteiro, passeios e jardins.

14.10. O(A,As) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) ciente(s) e, portanto, concorda(m) que as unidades autônomas Lojas Comerciais, por suas características específicas, não estarão sujeitas aos horários de funcionamento e demais regras de utilização estabelecidas pela administração ou pelos condôminos das demais unidades autônomas (conjuntos).

14.10.1 O(A,OS) **PROMITENTE VENDEDOR(A,ES)** concordam, que, na hipótese em que todos ou parte das salas, tenham um único proprietário ou locatário, a circulação comum destes poderá ficar afeta ao uso exclusivo do respectivo proprietário ou locatário, que poderá colocar divisórias, para

Rubrica das partes:

.....

extremar a área utilizada. O uso exclusivo da circulação ou parte dela, deverá ser exercido de forma a não prejudicar o acesso à área de circulação dos elevadores e escadas, ou aos demais salas do mesmo pavimento, conforme o caso, bem como aos medidores e hidrantes, alarmes de incêndio e caixas de passagem. Os elementos e materiais utilizados no fechamento das áreas de uso comum deverão observar o mesmo padrão estético e de qualidade do restante do prédio.

14.11. O presente contrato é celebrado pelas **PARTES** em caráter irrevogável, irreatável, obrigatório a elas, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

14.11.1 O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** declara(m) ainda ter ciência de que a eficácia deste instrumento estará sujeita à aprovação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo de até 7 (sete) dias, contados desta data, do cadastro do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** junto aos órgãos de proteção ao crédito, bem como a análise, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, da capacidade de pagamento do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, uma vez que o presente negócio constitui-se em compra e venda, com pagamento do preço a prazo, de forma parcelada, podendo, ainda, estar sujeito à contratação de financiamento para pagamento de parte do preço ajustado nas forma deste contrato.

14.11.2. Em caso de não aprovação do cadastro do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, o cheque emitido para pagamento da “Parcela Ato” ou Parcela Entrada” será devolvido ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)**, por meio de correspondência a ser enviada para o endereço mencionado nos Quadros Introdutórios.

14.11.3. A eventual aprovação da **PROMITENTE VENDEDORA** não implica em isenção da responsabilidade do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** de manter seu cadastro sem nenhuma restrição nos órgãos de proteção ao crédito, sendo certo que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá a qualquer momento do contrato fazer a análise para confirmação das condições inicialmente estabelecidas, podendo, inclusive, reter a entrega da unidade ao(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** até que sejam regularizadas todas as obrigações dele(s) exigíveis.

14.12. Os honorários de intermediação imobiliária derivados do presente negócio, cujo valor não está incluso no montante total do preço mencionado no item 5 do quadro resumo, serão pagos, exclusiva e integralmente, pelos **PROMITENTE(S) COMPRADOR()**.

Rubrica das partes:

.....



14.13. As **PARTES** elegem, com renúncia a qualquer outro, o foro Central da Comarca de Porto Alegre para dirimir quaisquer litígios decorrentes do presente contrato ou do negócio através dele ajustado.

E, por estarem justos e acertados, as **PARTES**, então, assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Porto Alegre, de [] de 2011.

**MELNICK EVEN PÉROLA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
PROMITENTE VENDEDORA**

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

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

Rubrica das partes:

Página 29 de 29

.....