

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas, CEP 90110-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Promitente" ou "Devedora"); e

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Promissária" ou "Securitizadora").

(adiante designados em conjunto a Promitente e a Promissária como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Promitente emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário ("CCB" ou "Cédula") nº 11501454-3, em 01 de Outubro de 2019, no valor de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.282.093/0001-50 ("Credor");
- b) A finalidade da CCB é o financiamento do desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial denominado "Empreendimento Cobalto", em desenvolvimento no imóvel objeto da matrícula nº 30.874, do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre – RS de propriedade da Promitente ("Empreendimento Alvo");
- c) O Empreendimento Alvo está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, com a incorporação imobiliária registrada sob o R.4/30.874, em 25 de agosto de 2015, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades");
- d) Em decorrência da emissão da Cédula, a Promitente se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Promitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Promitente por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas,



penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");

e) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pelo Credor, em 01 de Outubro de 2019, para a Promissária, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" celebrado entre o Credor, a Promissária, a Promitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos no referido instrumento, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");

f) A Promissária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 01 de Outubro de 2019, entre a Promissária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Agente Fiduciário");

g) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Promissária, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", celebrado, em 01 de Outubro de 2019, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

h) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme o "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação*", celebrado em 01 de Outubro de 2019 ("Contrato de Distribuição");

i) Em razão da venda das Unidades, a Promitente poderá receber dos adquirentes das Unidades, como parte do pagamento do preço de aquisição, eventuais imóveis ("Imóveis em Dação");

j) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Promitente no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Promitente se comprometeu a outorgar à Promissária, uma vez adquirida a propriedade de um determinado Imóvel em Dação, a transferência, à Promissária, da propriedade resolúvel do respectivo Imóvel em Dação ("Alienação Fiduciária de Imóveis"); e

k) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, o qual é pautado pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos neste Contrato terão o significado a eles atribuídos na Cédula e no Contrato de Cessão. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Promessa de Alienação Fiduciária: Por força do presente Contrato, a Promitente se compromete a alienar fiduciariamente os Imóveis em Dação em garantia das Obrigações Garantidas ("Promessa de Alienação Fiduciária"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva transferência da propriedade do respectivo Imóvel em Dação para o nome da Promitente.

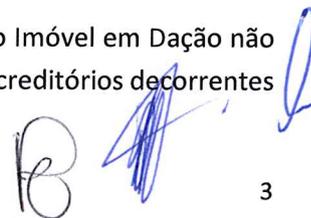
1.2. Alienação Fiduciária: O advento do evento indicado no item 1.1. acima, resulta na obrigação da Promitente adotar todas as providências necessárias para constituir a alienação fiduciária sobre o Imóvel em Dação em favor da Promissária ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

1.2.1. A Alienação Fiduciária deverá ser formalizada por meio de instrumento particular, nos termos da minuta anexa ao presente Contrato como Anexo II ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel") e prenotada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar de sua celebração.

1.2.2. Caso a Promitente não cumpra com as obrigações e/ou prazos previstos no item 1.2.1. acima, fica a Promissária autorizada a formalizar os Contratos de Alienação Fiduciária e promover os respectivos registros, com base na Procuração Pública (abaixo definida).

1.2.3. Todas as despesas com a formalização e o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, tais como emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis competente, serão de exclusiva responsabilidade da Promitente.

1.2.4. Na hipótese de a escritura de compra e venda de determinado Imóvel em Dação não ser lavrada em nome da Promitente, esta se obriga a incluir os direitos creditórios decorrentes



da alienação do referido imóvel ao novo adquirente no fluxo de pagamentos previsto no Contrato de Cessão Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva transferência da propriedade do respectivo Imóvel em Dação para o nome do novo adquirente.

1.3. Entrega de Documentos: Deverá a Promitente providenciar e entregar à Promissária, dentro do prazo de vigência legal, de toda e qualquer certidão ou documento porventura solicitado pelo Oficial de Registro de Imóveis para a realização do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do respectivo Imóvel em Dação.

1.4. Obrigações da Promitente: Além das demais obrigações assumidas neste Contrato, a Promitente obriga-se a outorgar à Promissária, procuração pública com poderes específicos para que a Promissária formalize o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e registre a Alienação Fiduciária, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do Anexo III ("Procuração Pública").

1.4.1. A Procuração Pública terá prazo máximo de 2 (dois) anos, sendo certo que a Promitente está obrigada a entregar à Promissária nova Procuração Pública com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da sua expiração.

1.4.2. Se por qualquer motivo a Procuração Pública não for aceita pelo Cartório de Registro de Imóveis, a Promitente obriga-se a renová-la no prazo de até 20 (vinte) dias contados do recebimento de solicitação neste sentido.

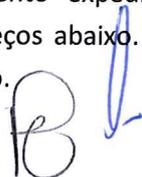
## **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS PENALIDADES**

2.1. Multa Convencional: Caso a Promitente venha a descumprir qualquer das suas obrigações previstas no presente Contrato, esta ficará obrigada a pagar multa não compensatória, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos diretos.

2.1.1. As penalidades previstas acima são estabelecidas sem prejuízo de a Parte prejudicada poder optar, a seu exclusivo critério, por pleitear a execução específica da obrigação, nos termos previstos neste Contrato e/ou nos termos da legislação vigente.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

3.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.



Para a Promitente:

Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas  
CEP 90110-150, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul  
At.: Pedro Ely  
Tel.: (51) 3018-1700  
E-mail: pedro@rottaely.com.br

Para a Promissária:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**  
Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152  
CEP 01451-010, Cidade de São Paulo – SP  
At.: Rodrigo Arruy e BackOffice  
Tel.: (11) 4562-7080  
E-mail: contato@cpsec.com.br; [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br)

3.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

3.3. Vigência: Este Contrato produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exauridas todas as obrigações aqui previstas.

3.4. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

3.5. Alterações Contratuais: Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Contrato terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

3.6. Execução Específica: As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Contrato, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos diretos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas Partes neste Contrato e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

3.7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784, inciso XIII, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

3.8. Registro: O presente Contrato deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes.

#### CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

4.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

4.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de Outubro de 2019

(Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.)



---

**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

*Fiduciante*

Nome: *Tiago Rotta Ely*  
Cargo: *Sócio Diretor*

Nome: *PEDRO ROTA ELY*  
Cargo: *SÓCIO - DIRETOR*



(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.)

1333 MANICA  
5º TABELIONATO

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Fiduciária

Nome: RODRIGO G ARRUY

Nome:

Cargo: DIRETOR

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº: Mara Cristina Lima

RG: 23.199.917-3

CPF/MF nº: CPF: 148.236.208-28

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

Flávia Rezende Dias

RG: 35.573.238-5

CPF: 370.616.918-59

F 195.776

SERVICIO NOTARIAL  
**MANICA**  
5º TABELIONATO DE NOTAS  
TABELÃO: SERGIO MENDES MANICA

RUA SIQUEIRA CAMPOS, 1185 - CENTRO HISTÓRICO  
PORTO ALEGRE - RS - FONE: (51) 2121.5200  
tabelionatomonica.com.br

Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de  
: RODRIGO GERALDI ARRUY por CASA DE  
PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S.A.  
indicada com a seta de uso deste  
Tabelionato. ++++++  
+++++  
EM TESTEMUNHO DA VERDADE  
Porto Alegre, 03 de outubro de 2019  
Emol R\$ 7,20 (12:46:58) Func: 133  
Selo(s): 0458.01.1900006.43964 = R\$ 1,40

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

Daniela Coelho Sleski  
Escrevente Autorizada

## ANEXO I – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

### COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - COBALTO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes, qualificadas no item I do QUADRO RESUMO, tem entre si justo e contratado o presente COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, obedecidas as condições pactuadas e compostas pelos itens constantes do QUADRO RESUMO, que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA DO TERRENO

A VENDEDORA é proprietária, senhora e legítima possuidora do imóvel constituído pelo lote descrito e caracterizado no ITEM VIII do **QUADRO RESUMO**.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A VENDEDORA firmou ou firmará com Instituição Financeira contrato de abertura de crédito e financiamento para a construção do empreendimento, o que implica em outorga de garantia real, dentre as quais, exemplificativamente, hipoteca e alienação fiduciária. Referida garantia real abrangerá a totalidade do terreno e todas as unidades autônomas que integram o empreendimento. A responsabilidade pelo pagamento do financiamento à produção é exclusivamente da VENDEDORA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Diante do exposto no parágrafo acima o(s) COMPRADOR(ES) DECLARA(M) SUA EXPRESSA CIÊNCIA E SUA EXPRESSA IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL ANUÊNCIA à futura garantia real que a VENDEDORA constituirá em favor daquela Instituição Financeira para garantia do financiamento à produção, o que inclusive, compreenderá a unidade autônoma ora compromissada à venda a ele(s) COMPRADOR(ES). Se necessário for, o(s) COMPRADOR(ES) ratificará(ão) sua anuência, ora manifestada, no contrato de financiamento à produção e/ou seus anexos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O(s) COMPRADOR(ES) autoriza(m) expressamente, de forma irrevogável e irretroatável, que a VENDEDORA capte recursos por outras formas adotadas no mercado, além de fazê-lo para financiar a obra, como também para antecipar resultados, podendo a VENDEDORA, a qualquer tempo, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos, decorrentes deste Contrato, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, com a emissão de C.R.I.(Certificados de Recebíveis Imobiliários), declarando o(s) COMPRADOR(ES) sua expressa ciência e anuência.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Para tanto, a VENDEDORA solicitará o comparecimento do(s) COMPRADOR(ES), sendo certo que, havendo sua recusa, expressa ou tácita, e considerando o acima ajustado, a VENDEDORA poderá representá-lo(s) no contrato de financiamento à produção simplesmente para ratificação de sua anuência, ora já manifestada, conferindo à VENDEDORA, como condição deste contrato, poderes para representá-lo(s) perante a instituição financiadora da construção, podendo praticar todos os atos para tanto necessários, concordar com os termos dos citados contratos e escrituras, assinar contratos ou escrituras de rratificação porventura necessárias, prestar declarações exigidas pelo Registro



Imobiliário, e, enfim, representá-lo perante os cartórios de Registro de Imóveis, repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, ficando investida dos respectivos poderes, que poderão ser substabelecidos, com ou sem reservas iguais para si, respondendo, sempre, a VENDEDORA pelos atos dos procuradores substabelecidos.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Obriga-se a VENDEDORA a promover a liberação total de quaisquer ônus ou hipotecas que incidam sobre a(s) unidade(s) compromissada(s) ao(s) COMPRADOR (ES) no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias** após o **REGISTRO** da Carta de Habitação (habite-se) do EDIFÍCIO, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, desde que o(s) COMPRADOR (ES) tenha(m) adimplido com as todas as suas obrigações contratuais.

### **CLÁUSULA SEGUNDA DO EDIFÍCIO E SUA FINALIDADE**

A VENDEDORA, visando promover no terreno acima mencionado uma incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei 4591, de 16.12.1964, e legislação subsequente, aprovou e licenciou junto a Prefeitura Municipal da cidade de Porto Alegre/RS, **projeto sob o expediente único 002.271844.00.8** para a construção de uma edificação, denominado **COBALTO**, adiante designado de EDIFÍCIO.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O(s) COMPRADOR(ES) tem perfeito conhecimento de que a edificação será um condomínio Residencial, conforme a **Minuta de Convenção de Condomínio**, não podendo a unidade-autônoma compromissada ter outra destinação.

### **CLÁUSULA TERCEIRA DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO**

A VENDEDORA promoveu o arquivamento e registro do Memorial de Incorporação, para a alienação das unidades-autônomas do futuro EDIFÍCIO, ao qual anexaram as peças determinadas na citada Lei 4.591/64, conforme faz certo o registro efetuado naquela serventia sob o nº referido no ITEM IX do QUADRO RESUMO.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) haver examinado, detidamente, todas as peças constantes do Memorial de Incorporação, bem como ter(em) recebido, neste ato, uma cópia da Minuta da Futura Convenção de Condomínio e Memorial Descritivo das unidades e área condominial, as quais são aceitas sem qualquer restrição. Fica desde já ciente que na eventualidade de serem exigidos pelos entes públicos envolvidos direta ou indiretamente no processo de execução do empreendimento, o Memorial Descritivo poderá ser alterado para atender as exigências dos respectivos órgãos, preservadas as especificações concernentes à qualidade e exigências técnicas aplicáveis.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A VENDEDORA declara que a incorporação do Empreendimento está submetida ao regime da afetação, na forma dos Arts. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64.

### **CLÁUSULA QUARTA DAS UNIDADES-AUTÔNOMAS**



Perfeitamente inteirados da titulação da VENDEDORA sobre o terreno bem como da incorporação que por ela será promovida, o(s) COMPRADOR(ES) resolve(em) integrar o Empreendimento Imobiliário na forma programada, de tal sorte que, ao final, lhe sejam entregues, prontas e acabadas, as unidades-autônomas do futuro EDIFÍCIO, previstas no item II do QUADRO RESUMO.

#### **CLÁUSULA QUINTA DO PREÇO E DOS PRESSUPOSTOS BÁSICOS DA CELEBRAÇÃO DESTES COMPROMISSO**

A VENDEDORA promete vender ao(s) COMPRADOR(ES), e este(s) se obriga(m) a comprar, as unidades-autônomas referidas na cláusula anterior, pelo preço constante no item III do QUADRO RESUMO. O compromisso assumido nas condições ajustadas neste contrato está subordinado aos seguintes pressupostos:

- a) Comutatividade contratual, isto é, manutenção da mesma relação de equivalência, nesta mesma data, entre as obrigações contratuais assumidas, pela VENDEDORA a obrigação da venda de imóvel para entrega futura, por preço global certo e determinável; pelo(s) COMPRADOR(ES) a obrigação de pagamento daquele preço;
- b) Não ocorrência no País, no prazo de vigência deste compromisso, de fatores que provoquem deterioração do poder aquisitivo da moeda nacional em circulação, como meio de pagamento com poder liberatório, obstando a comutatividade contratual acima prevista;
- c) Para os efeitos do retro disposto, as partes reconhecem que a moeda é reserva de valor e conseqüentemente base de todo o direito de crédito e o poder de compra da moeda, em cada um dos momentos em que se cumprirem as sucessivas obrigações pecuniárias adiante estipuladas pelas partes, deve corresponder ao mesmo poder de compra da data da celebração deste compromisso; e
- d) Este compromisso de compra e venda não se constitui em ajuste de trato sucessivo, pois o preço convencionado é obrigação una, cuja quitação somente ocorrerá quando de seu pagamento integral.

#### **CLÁUSULA SEXTA DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O PREÇO total pactuado para a venda e compra ora compromissada é o declarado no Item III do QUADRO RESUMO, cujo pagamento se constitui obrigação una e é declarado como o preço praticado pela VENDEDORA. Contudo, a VENDEDORA elaborou tabela alternativa para possibilitar o pagamento diferido do PREÇO nas condições ajustadas no item IV do QUADRO RESUMO.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As parcelas constantes do Item IV do QUADRO RESUMO, até a data da EXPEDIÇÃO da Carta de Habitação (habite-se), serão corrigidas conforme o constante no subitem 7.1., Item VII do QUADRO RESUMO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A contar da data da EXPEDIÇÃO da Carta de Habitação (habite-se) a(s) parcela(s) vincenda(s) do preço mencionadas no item IV do QUADRO RESUMO serão corrigidas conforme o constante no subitem 7.2., Item VII do QUADRO RESUMO. Na hipótese de que seja(m) o(s) COMPRADOR(ES) obrigado(s) a contrair financiamento de



menor valor que o saldo, deverá(ão) ele(s) pagar a diferença, à vista, no ato da assinatura do contrato de financiamento e/ou da escritura de compra e venda.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O valor referente ao saldo devedor constante no Item IV do QUADRO RESUMO poderá ser pago com (i) recursos próprios em 30 (trinta) dias da expedição do Habite-se ou (ii) através de **FINANCIAMENTO BANCÁRIO** a ser obtido pelo(s) COMPRADOR(ES) perante a instituição financeira que se habilite a financiar a unidade do(s) COMPRADOR(ES). Dito financiamento deverá ser firmado pelo(s) COMPRADOR(ES) no prazo de **30 (trinta) dias** contados da data do REGISTRO da Carta de Habitação (habite-se), desde que entregue, pela VENDEDORA, a documentação que lhe couber para a viabilização do financiamento.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) 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 QUINTO:** Como a 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(ES) ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento à VENDEDORA da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, conforme fixada neste instrumento, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O financiamento será postulado pelo(s) COMPRADOR(ES) por sua iniciativa e riscos, e será concedido pela Instituição Financeira desde que satisfeitas as exigências cadastrais, as quais o(s) mesmo(s) declara(m) conhecer e se obriga(m) a satisfazer. A obrigação de obter o financiamento é de integral e exclusiva responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES) ficando a VENDEDORA obrigada apenas e tão somente a fornecer a documentação exigida pela Instituição Financeira, em razão do que fica perfeitamente claro e convencionado que até a celebração do contrato de financiamento e/ou da escritura pública definitiva, a operação não se acha segurada contra riscos de vida e incapacidade física do(s) COMPRADOR(ES), de cuja responsabilidade a VENDEDORA fica expressamente exonerada para todos os fins e efeitos de direito. Tais seguros se forem de interesse e conveniência do(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) ele(s), por sua iniciativa e próprias expensas providenciar quando e onde queira.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Ao término do prazo contratual deste instrumento, qual seja, no prazo de **30 (trinta) dias** contados da data do REGISTRO da Carta de Habitação (habite-se), existindo saldo a pagar remanescente devido à VENDEDORA, fica(m) o(s) COMPRADOR(ES) responsável(eis) pelo pagamento integral deste. A fim de viabilizar o financiamento a VENDEDORA poderá, a seu exclusivo critério, outorgar ao(s) COMPRADOR(ES) o contrato de financiamento imobiliário do imóvel compromissado, na pendência de parcelas vincendas do preço a serem por este(s) atendidas com recursos próprios, mediante assinatura prévia de **CONFISSÃO DE DÍVIDA, COM GARANTIA**

FIDEJUSSÓRIA, a qual deverá obedecer às condições ora pactuadas, inclusive no que respeita às cominações para a mora.

**PARÁGRAFO OITAVO:** O contrato de financiamento com força de escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária em garantia obedecerá às cláusulas padrão estabelecidas pela Instituição Financeira de acordo com suas normas. O(s) COMPRADOR(ES) pagará(ão) o empréstimo que for concedido pela Instituição Financeira nas condições ali previstas e de acordo com a legislação vigente, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

**PARÁGRAFO NONO:** O(s) COMPRADOR(ES) 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 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, em especial a tarifa de interveniente/quitante.

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Não obtido o financiamento pleiteado, o valor previsto a este título no Item IV do QUADRO RESUMO deverá ser pago, pelo(s) COMPRADOR(ES) à VENDEDORA, com recursos próprios e no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação extrajudicial para esse fim, sob pena de rescisão de pleno direito do presente contrato, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA do presente instrumento.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:** O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) de que responde(m) civil e criminalmente pelas informações a serem prestadas para a obtenção do financiamento imobiliário, que deverão ser reais, completas e verdadeiras, não devendo constar qualquer omissão ou inverdade com relação a elas.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) plenamente ciente(s) das condições e opções de financiamento estipuladas pela VENDEDORA para pagamento do valor referido a este título no Item IV do QUADRO RESUMO e seus efeitos em caso de inadimplemento.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES E DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL**

Fica desde já ajustado entre as partes que se, por ato governamental, for extinto o INCC-M e ou IGP-M, ou proibida a sua utilização como critério de reajustamento contratual, as prestações a ele vinculadas passarão a ser corrigidas pelos índices de inflação aplicáveis as edificações auferidas pela Fundação Getúlio Vargas sem deflação, ou na falta destes, pelo IPC-A (medido e publicado pelo IBGE) e, na falta deste, por outro similar.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A VENDEDORA e o(s) COMPRADOR(ES) declaram ter ciência de que a atualização monetária das prestações, componentes do preço, representa sempre a recuperação do valor da moeda, como condição de que se mantenha o equilíbrio da base



contratual, a qual não poderá ser afetada, sob pena de desfazimento do negócio, por qualquer medida governamental que implique em mudança do padrão monetário do País, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Fica claro, por isso mesmo 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 vir a ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, art.5º., inciso XXXVI.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Não obstante a prevalência do acima disposto, na eventualidade da VENDEDORA se vir impossibilitada de aplicar os reajustes devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados como antes previsto e as parcelas que eventualmente deixarem de ser aplicadas às prestações serão corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes previstos.

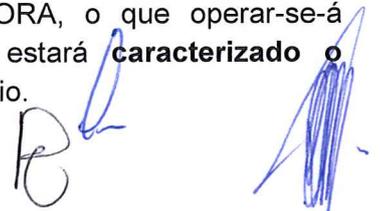
#### **CLÁUSULA OITAVA DO LOCAL DE PAGAMENTO**

As parcelas do preço serão pagas na praça da sede da VENDEDORA, na forma por ela indicada. O pagamento de qualquer dessas prestações não estabelecerá a presunção de quitação das que lhes tiverem vencimento anterior. Por igual, o seu resgate ao valor nominal não implicará, salvo manifestação expressa, em renúncia à atualização monetária, aos juros e à multa que lhe couberem. Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o(s) COMPRADOR(ES) de efetuar(em) quaisquer dos pagamentos previstos no presente compromisso, nem justifica o atraso em sua liquidação.

#### **CLÁUSULA NONA DO PAGAMENTO COM CHEQUE**

Sempre que houver qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso pelo(s) COMPRADOR(ES) através de cheque, a dívida somente se considerará quitada após a compensação positiva do mesmo; se houver dificuldade na compensação do cheque, as consequências serão suportadas pelo(s) COMPRADOR(ES), considerando-se como atraso no pagamento o prazo verificado entre o vencimento da prestação e a data em que for o cheque compensado, sujeitando-se o(s) COMPRADOR(ES), neste caso, ao pagamento das penalidades previstas neste instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica estabelecido que na hipótese de **não compensação do(s) cheque(s)** emitido(s) pelo(s) COMPRADOR(ES) para o pagamento da **Parcela Ato**, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela VENDEDORA, no prazo de **até 48 (quarenta e oito) horas contadas da devolução do mencionado cheque**, poderá implicar na **rescisão de pleno direito deste instrumento**, a critério exclusivo da VENDEDORA, o que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará **caracterizado o desinteresse** do(s) COMPRADOR(ES) na continuidade do negócio.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Configurada a hipótese mencionada no parágrafo anterior, as partes retornarão ao *status quo ante*, ficando a VENDEDORA expressamente liberada para **negociar o objeto deste contrato com terceiros**, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à 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) COMPRADOR(ES) caso não opte pelo distrato do presente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA DAS PENALIDADES, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E MULTA**

A impontualidade do(s) COMPRADOR(ES) no pagamento de qualquer uma das prestações e ou saldo devedor, referidos no Item IV DO QUADRO RESUMO importará, além da sua atualização monetária "pro rata die" com base na variação do índice aplicável, INCC-M (FGV) **sem deflação** ou IGP-M (FGV) **sem deflação**, na incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e de uma pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o valor em aberto, mais 10% (dez por cento) em caso de intervenção de advogado, podendo o título ser encaminhado a protesto e inscrição nos cadastros de inadimplentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica convencionado, ainda, que a VENDEDORA poderá considerar **vencida por antecipação a totalidade do preço em aberto**, reajustado na forma contratual e acrescido das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a) se o(s) COMPRADOR(ES) ceder(em), transferir(em) ou alienar(em), a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA; b) se o(s) COMPRADOR(ES), também sem o consentimento prévio e expresso da VENDEDORA, constituir(em) sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais; c) se contra o(s) COMPRADOR(ES) for(em) movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado; d) se o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de **pagar 02 (duas) prestações vencidas**, consecutivas ou não; e) se o(s) COMPRADOR(ES) infringir(em) qualquer cláusula contratual.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Ocorrendo uma das hipóteses do parágrafo anterior a VENDEDORA, por seu único e exclusivo critério, poderá optar por promover a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, acrescida da multa, dos juros e da correção monetária ajustada neste contrato. O(s) COMPRADOR(ES), caso a VENDEDORA opte pela execução judicial da dívida, indica(m) desde já, à penhora, o direito e ação referentes ao imóvel objeto deste contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DA RESCISÃO DO COMPROMISSO/DISTRATO**

O presente compromisso será rescindido na hipótese de descumprimento de qualquer de suas cláusulas e, principalmente, se o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de atender, em seus respectivos vencimentos, qualquer prestação ou encargo de sua responsabilidade.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As prestações, reforços, chaves, saldo a financiar e demais obrigações pecuniárias deverão ser pagas nas datas fixadas no contrato e QUADRO DE RESUMO. Decorridos **30 (trinta) dias** do vencimento da obrigação, o débito será

encaminhado para cobrança com acréscimo de 10% (dez por cento) a título de honorários advocatícios, além das despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica assegurado ao(s) **COMPRADOR(ES)** o direito de purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação extrajudicial com aviso de recebimento/AR. A purga da mora deverá ser feita pelo valor principal, correção monetária, juros, multas, custas e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre total do débito.

**RESOLUÇÃO OU DESFAZIMENTO DESTES CONTRATO POR INICIATIVA OU CULPA OU FATO IMPUTÁVEL AO(S) COMPRADOR(A,ES)**

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, inadimplente(s) nas obrigações que lhe(s) decorrem deste instrumento, devidamente notificado(s) não purgar(em) a mora no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da notificação, poderá a **VENDEDORA** optar pela resolução de pleno direito do presente Contrato ou pela cobrança das parcelas inadimplidas.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Não havendo a purga da mora, a **VENDEDORA** informará o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** a respeito da resolução do presente Contrato, ou da cobrança das parcelas inadimplidas, conforme a opção que ela exercer.

**PARÁGRAFO QUINTO:** No caso de resolução referida nos **Parágrafos Terceiro e Quarto supra**, decorrente portanto de culpa e/ou fato imputável ao(à,s) **COMPRADOR(A,ES)**, considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade deste Contrato, **serão apuradas as quantias pagas por este(a,s) à VENDEDORA, a título de preço (sem considerar encargos moratórios), e delas serão descontadas (i.) a integralidade da comissão de corretagem, se paga pela VENDEDORA (sendo certo que se tiver sido paga pelo(a,s) COMPRADOR(A,ES), não será passível de ressarcimento a este(a,s)); e (ii.) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, considerando tratar-se de incorporação sob o regime do patrimônio de afetação, sendo todos os valores atualizados monetariamente de acordo com o critério utilizado para a correção das prestações.**

**PARÁGRAFO SEXTO:** Após as apurações e deduções previstas no **Parágrafo Quinto acima**, se houver valor remanescente ao **COMPRADOR(A,ES)**, será a ele(a,s) devolvido pela **VENDEDORA** em parcela única, **em até 30 (trinta) dias contados da expedição do Habite-se do empreendimento ou em até 180 (cento e oitenta) dias contados do desfazimento do Contrato, o que ocorrer por último, uma vez tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação.**

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** A devolução a que se refere o **Parágrafo Sexto supra** deverá ser antecipada caso ocorra a revenda da unidade objeto deste Contrato para outro adquirente, para que seja feita em até 30 (trinta) dias contados da data da aludida revenda pela **VENDEDORA**.



**PARÁGRAFO OITAVO:** O valor remanescente a ser pago ao(à,s) **COMPRADOR(A,ES)** nos termos do **Parágrafo Sexto acima** deve ser atualizado com base nos índices e critérios de correção monetária das parcelas do preço da unidade objeto deste contrato.

**PARÁGRAFO NONO:** Caso a comissão por intermediação imobiliária tenha sido paga pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** diretamente para a intermediadora e corretores, os valores respectivos não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** e o(a,s) intermediador(a,es).

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, e incidam sobre os pagamentos efetuados pela **VENDEDORA**, em decorrência da venda da unidade autônoma e da restituição de qualquer quantia ao(à,s) **COMPRADOR(A,ES)**, tais valores serão também computados na dedução prevista no **Parágrafo Sexto supra**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO:** Na hipótese da resolução ou desfazimento deste Contrato operar-se após a transferência da posse do imóvel ao(à,s) **COMPRADOR(A,ES)** ou a data em que a posse poderia ser a ele(a,s) transferida, este(a,s) ficará(ão) obrigado(a,s) a devolver(em), de imediato, o imóvel à **VENDEDORA**, no estado e nas condições em que o recebeu(ram), sob pena de esbulho possessório, e às deduções expressas no item **Parágrafo Sexto supra**, o(à,s) **COMPRADOR(A,ES)** responde também pelo seguinte, pela fruição do imóvel ou por estar o imóvel (efetiva ou potencialmente) a sua disposição:

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

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

c) todos os valores em atraso relativos a impostos incidentes sobre o imóvel (incluindo IPTU), despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica, demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas neste Contrato, ou aqueles que tenham eventualmente sido pagos a tal título pela **VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** Os débitos do(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, correspondente às deduções de que tratam as alíneas do **Parágrafo Décimo Primeiro supra** poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída, o que fica desde já autorizado por este(a,s) à **VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO:** Ainda na hipótese de rescisão ou desfazimento deste contrato, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** perderá em favor da **VENDEDORA**, todas as benfeitorias que vier(em) a introduzir no imóvel.

**PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO:** Os descontos e retenções previstos para as hipóteses de rescisão ou desfazimento deste Contrato estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, salvo em relação às quantias previstas e indicadas no **Parágrafo Décimo Primeiro supra**, em relação às quais não há esta limitação.

#### **RESOLUÇÃO OU DESFAZIMENTO DESTES CONTRATO POR INICIATIVA OU CULPA OU FATO IMPUTÁVEL À VENDEDORA**

**PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO:** O presente Contrato tem por objeto o compromisso de venda e compra de unidade autônoma a ser construída pela **VENDEDORA**, para entrega futura. Dadas as condições do negócio e a natureza da atividade de construção, é certo que o prazo previsto para conclusão das obras é estimado e poderá sofrer alterações, seja nos limites do prazo de tolerância previsto no **item 7.2. do Quadro Resumo** ou diante dos casos fortuitos ou de força maior, bem como de impontualidade pelos adquirentes no pagamento do preço das unidades autônomas do Empreendimento.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO:** Havendo atraso na conclusão e entrega das obras, superior ao prazo de tolerância estabelecido no **item 7.2. do Quadro Resumo**, que não seja decorrente de casos fortuitos ou de força maior e/ou de fatores não imputáveis à **VENDEDORA**, desde que não purgada a mora no prazo previsto no **Parágrafo Décimo Sétimo infra**, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** poderá(ão) optar pela (i.) resolução do presente Contrato ou (ii.) pela manutenção do mesmo. As Partes estabelecem que, se o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** (i.) optar(em) pelo desfazimento do negócio, ser-lhe-ão restituídos os valores pagos em até 60 (sessenta) dias da resolução, e multa de caráter indenizatório em valor equivalente a 5% (cinco por cento) das quantias pagas a título de preço (excluídos encargos moratórios), atualizados pelo mesmo índice indicado no **item 6 do Quadro Resumo**, sem a incidência de quaisquer multas, contrapartidas ou consequências adicionais; mas, se (ii.) optar(em) por não rescindir o contrato, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES)** fará(ão) jus, por ocasião da entrega da unidade, à indenização de 1% (um por cento) para cada mês de atraso, *pro rata die*, sobre as quantias pagas até o respectivo mês, a título de preço (excluídos encargos moratórios), à **VENDEDORA**, corrigidas monetariamente conforme índice estipulado para a correção das parcelas do preço, sem a incidência de quaisquer multas, contrapartidas ou consequências adicionais.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO:** A resolução do presente Contrato na forma do **Parágrafo Décimo Sexto acima** deverá ser precedida de notificação pelo(a,s) **COMPRADOR(A,ES)**, concedendo à **VENDEDORA** o prazo de 15 (quinze) dias para purga da mora.

#### **DO DISTRATO**

**PARÁGRAFO DÉCIMO OITAVO:** Fica expressamente ajustado e previsto que no caso de distrato deste Contrato, as Partes negociarão e ajustarão as condições do distrato livremente, podendo balizar-se pelas previsões contidas nesta Cláusula ou estabelecer outras que, se for

o caso, serão contratadas em caráter irrevogável e irretratável, prevalecendo sobre as descritas neste Contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DA EXECUÇÃO DA OBRA E COMPROMISSO DE ENTREGA**

O presente compromisso de compra e venda tem por objeto a entrega da unidade futura inteiramente concluída, nos termos e na forma do disposto no art.43 da Lei 4591/64, devendo a mesma ser construída de acordo com o projeto arquitetônico aprovado e as especificações constantes do memorial descritivo retro mencionado, ressalvadas as modificações que, nos termos deste contrato, nela venham a ser introduzidas.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Fica ajustado entre as partes que a admissibilidade de eventuais diferenças na área real total e/ou privativa de construção das unidades autônomas até o limite de 5% (cinco por cento) das constantes na NBR-12721 arquivada no Registro de Imóveis competente, não importarão em qualquer disposição de direito, ou seja, não acarretarão a possibilidade de pleito de rescisão do presente instrumento, nem a possibilidade de indenização *quantum minoris*.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DA ALTERAÇÃO DO MEMORIAL DESCRITIVO**

Fica estipulado entre as partes contratantes que a VENDEDORA poderá substituir quaisquer materiais ou peças mencionadas no memorial descritivo, guardando-se as devidas similaridades nos produtos quanto a sua qualidade. A presente pactuação é feita tanto por decisão da incorporadora como do arquiteto responsável pelo projeto, com o objetivo de (i) obter melhorias de ordem técnica, arquitetônica e/ou estética para o empreendimento; ou (ii) em virtude dos materiais de construção não poderem ser adquiridos, na totalidade, antes do início da construção, ou (iii) por alterações nas linhas de produção dos fornecedores ou, ainda, (iv) por solicitação/indicação dos órgãos públicos ou alteração das leis e normas vigentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As informações constantes das plantas baixas, memorial descritivo, memorial descritivo de mobiliário, equipamentos e paisagismo, que estão devidamente protocolados nos órgãos e Registro de Imóvel competente, têm prevalência sobre qualquer outro documento oficial ou oficioso, de qualquer origem, seja de folhetos de venda, reprints, publicidade em mídias diversas, assim como sobre informações orais, seja de quem for.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os elementos de paisagismo eventualmente contidos nos materiais de publicidade poderão considerar e retratar graficamente plantas adultas, sendo certo, contudo, que o Empreendimento será entregue com plantas com idade de vida inferior, ou seja, ainda não adultas. Em caso de dúvida ou divergência, os documentos firmados e protocolados nos órgãos competentes terão preferência e serão determinantes sobre quaisquer outros para todos os fins de direito.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Eventuais opções envolvendo a personalização das unidades, objeto do presente instrumento, as quais, caso não personalizadas, serão entregues conforme



planta original em anexo, serão pactuadas mediante formulário específico para este fim, a **Declaração Personalize**, firmada no ato da assinatura da Promessa de Compra e Venda pelo(s) COMPRADOR(ES) e que somente estará disponível para aqueles que **firmarem a promessa de compra até 16/04/2018 se unidade da Torre Sul e, até 21/08/2017 se unidade da Torre Norte**.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Havendo possibilidade de contratação da personalização da unidade prometida à venda, o(s) COMPRADOR(ES) fica(m) obrigado(s) a respeitar o prazo informado por comunicado oficial enviado para o e-mail do(s) COMPRADOR(ES) através do canal de Relacionamento com o Cliente da VENDEDORA.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A opção do(s) COMPRADOR(ES) pela personalização ou aquisição de kits acarretará a prorrogação do prazo de conclusão física previsto no Item V do QUADRO RESUMO, acrescentando-se à ele **60 (sessenta) dias**, caso outro não seja o prazo estabelecido pelas partes no instrumento pelo qual forem contratadas as alterações.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA DO PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA**

O prazo previsto para a conclusão da construção do EDIFÍCIO é o estabelecido no Item V do QUADRO RESUMO, podendo ser **prorrogado ou antecipado automaticamente** por até **180 (cento e oitenta) dias para mais ou para menos**, a exclusivo critério da VENDEDORA, independentemente de interpelação ou aviso.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Decorridos os **180 (cento e oitenta) dias** de prorrogação automática do prazo, estando o(s) COMPRADOR(ES) adimplente(s) com a integralidade de suas obrigações, e, não estando a unidade objeto do presente contrato apta para entrega ao(s) COMPRADOR(ES), ressalvados os casos fortuitos e de força maior, a VENDEDORA pagará ao(s) COMPRADOR(ES), a título de **multa convencional e indenização pre-ajustada**, o equivalente a **1% (um por cento)** dos valores até então pagos à VENDEDORA, corrigidos monetariamente pelo INCC-M (FGV), por mês ou por fração de mês de atraso, sendo este valor exigível desde o 1º (primeiro) dia de atraso, contados a partir do transcurso do prazo de tolerância (180) dias até a data da expedição do Habite-se do Empreendimento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Além dos prazos acima fixados, ficam ressalvadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior. Consideram-se motivos de caso fortuito ou força maior a que se refere o "caput" desta cláusula, entre outros, os seguintes:

- a) greves gerais ou parciais da indústria da construção civil;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) falta de materiais na praça e/ou escassez de mão de obra;
- d) chuvas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- e) eventuais embargos/interdições decorrentes de medidas administrativas ou judiciais durante período que não sejam motivadas por culpa ou erro técnico da VENDEDORA;
- f) demora na execução de serviços públicos;
- g) demora dos poderes públicos na concessão do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios e Carta de Habitação (habite-se) por razões independentes dos serviços de responsabilidade da VENDEDORA;



- h) problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos;
- i) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- j) guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento normal da obra;
- k) exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente;
- l) o atraso pelo(s) COMPRADOR(ES) no cumprimento de suas obrigações contratuais.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** 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.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Caso a Licença de Instalação das obras não seja obtida no prazo de 6 (seis) meses contados do Registro do Memorial de Incorporação do Empreendimento, o(s) COMPRADOR(ES) será(ao) cientificado(s) acerca do fato e o prazo de conclusão das obras referido Item V do QUADRO DE RESUMO será **prorrogado pelo mesmo período que superar os 6 (seis) meses** antes referidos e que seja necessário para a obtenção da referida Licença de Instalação das obras, visto ser esta autorização necessária para o início da construção do Empreendimento.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A multa prevista no PARÁGRAFO PRIMEIRO desta Cláusula, se for o caso, será devida a título de perdas e danos pré-fixadas, englobando toda a indenização devida ao(s) COMPRADOR(ES) na hipótese de haver qualquer atraso no cronograma das obras e, assim, na imissão do(s) mesmo(s) na posse da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste Contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** A multa ora estipulada, se aplicável, será quitada de uma só vez pela VENDEDORA, por meio de compensação com os valores ainda devidos pelo(s) COMPRADOR(ES) por força do presente instrumento, ou, em não havendo saldo do preço em aberto, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do registro da conclusão das obras.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DA PROIBIÇÃO DE OBRAS INTERNAS NAS UNIDADES**

O(s) COMPRADOR(ES), antes do recebimento das chaves, não poderá(ão) executar qualquer serviço ou obra em sua unidade, pelo que a VENDEDORA não aceitará qualquer solicitação nesse sentido, tendo em vista que o compromisso de compra e venda tem por objeto a futura unidade-autônoma concluída. A VENDEDORA não concederá posse provisória e nem permitira, sob nenhuma hipótese, a instalação de equipamentos ou mobiliário.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA DA HABITABILIDADE**

Fica expressamente convencionado que o EDIFÍCIO será considerado pronto e acabado, desde que concluídas as obras da(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), com observância das especificações constantes dos projetos técnicos e do memorial descritivo e EXPEDIDA pela Prefeitura Municipal a respectiva Carta de Habitação (habite-se), não podendo o(s)



COMPRADOR(ES) recusar(em)-se a receber as chaves da(s) unidade(s) quando lhe forem colocadas à disposição, nem impedir a instituição do condomínio de utilização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DA IMISSÃO NA POSSE**

O(s) COMPRADOR(ES) será(ão) imitado(s) na posse das unidades ora transacionadas e receberá(ão) as chaves do imóvel desde que em dia com todas as obrigações assumidas neste instrumento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Constituem-se condições indispensáveis à formalização da imissão na posse das unidades adquiridas e o respectivo recebimento das chaves, o cumprimento dos seguintes requisitos:

a.1) Tenha(am) o(s) COMPRADOR(ES) efetuado a quitação de todas as parcelas do preço, inclusive o saldo final, conforme previsto no Item IV do QUADRO DE RESUMO, e de acordo com os critérios estabelecidos no presente instrumento; ou

a.2) A exclusivo critério da VENDEDORA, tenha(am) o(s) COMPRADOR(ES) apresentado à VENDEDORA, no caso de existência de saldo credor a favor desta por ocasião da imissão na posse, a nominata de 2 (dois) fiadores, presentes também como avalistas dos títulos de crédito da dívida eventualmente remanescente, munidos dos respectivos comprovantes para efeito de avaliação, a critério exclusivo da VENDEDORA, da sua condição socioeconômica para a garantia da fiança e aval outorgados; e

b) Tenha efetuado a vistoria das unidades adquiridas e a consequente formalização dos termos correspondentes.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA DA ACEITAÇÃO DAS OBRAS**

No ato da entrega das chaves da(s) UNIDADE(ES) e, como condição para a sua efetivação, o(s) COMPRADOR(ES) assinará(ão) a DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO das obras da(s) UNIDADE(ES), momento em que considerar-se-ão prontas e acabadas para todos os fins de direito.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A não aceitação das obras não obsta o vencimento e exigibilidade dos valores devidos pelo(s) COMPRADOR(ES) relativos as parcelas do preço do imóvel, as quais deverão ser pagas no tempo e modo contratados, sob pena dos efeitos decorrentes da mora já previstos neste instrumento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Os defeitos ou patologias inexistentes na data da entrega da(a) unidade(s) e que venham a surgir, serão sanados pela VENDEDORA, desde que observados os termos e condições constantes do Termo de Garantia que, rubricado pelas PARTES, fará parte integrante do futuro Manual do Proprietário.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A VENDEDORA restará isentada de qualquer responsabilidade por defeitos e patologias na(s) unidade(s) objeto deste contrato caso o(s) COMPRADOR(ES) não faça(m) as devidas e necessárias manutenções preventivas ou não observe(m) as



normas e procedimentos indicados no Manual do Proprietário, seja nas áreas privativas ou nas áreas de uso comum do Empreendimento.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A contar da data da expedição do Habite-se, passam a contar as garantias de que tratam o Manual do Proprietário referido no Parágrafo antecedente.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA DO PAGAMENTO DO CONDOMÍNIO DE UTILIZAÇÃO**

A partir da imissão do(s) COMPRADOR(ES) na posse das unidades ora transacionadas ou da data de EXPEDIÇÃO da Carta de Habitação (habite-se), o que ocorrer antes, o(s) COMPRADOR(ES) ficará(ão) responsável(is) pelo pagamento das quotas de condomínio, provisória ou definitivamente estabelecidas pela Assembleia Geral. Caso o(s) COMPRADOR(ES) seja(am) imitado(s) na posse precária do imóvel antes da expedição da Carta de Habitação (habite-se), também ficará(ão) responsável(is) pelo pagamento das quotas de condomínio, provisória ou definitivamente fixados.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A partir da data em que o(s) COMPRADOR(ES) 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 não preencherem as condições estabelecidas para tanto neste Contrato**, passarão a correr exclusivamente por conta do(s) COMPRADOR(ES), 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).

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Igualmente, correrão por exclusiva conta do(s) COMPRADOR(ES), 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 considerados os gastos com registro propriamente dito e, também, aqueles como honorários advocatícios e outras despesas correlatas.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Fica a VENDEDORA, desde logo e a seu exclusivo critério, autorizada a adiantar, por conta e ordem do(s) COMPRADOR(ES), as despesas referidas no PARÁGRAFO SEGUNDO as quais, neste caso, deverão ser reembolsadas à VENDEDORA concomitantemente ao pagamento da primeira quota condominial.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA DAS DESPESAS COM LIGAÇÕES DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

As despesas com reforços de redes e/ou com estações transformadoras que vierem a ser exigidos pelos poderes públicos ou por concessionárias destes serviços, posteriormente à

aprovação do projeto, terão seu custo suportado pelo(s) COMPRADOR(ES) na proporção de sua respectiva fração ideal de participação no terreno.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Não se incluem no preço convencionado para o presente negócio, as despesas e as providencias tendentes à efetivação das ligações definitivas de serviços públicos (tais como: as de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet, TV a cabo), as quais deverão ser requeridas e custeadas pelo(s) COMPRADOR(ES) por ocasião da imissão na posse.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA DA EMPRESA CONSTRUTORA**

A construção do edifício será executada pela Empresa referida no Item VI do QUADRO RESUMO que, contados do Habite-se, responderá pela sua solidez e segurança pelo prazo de até 5 (cinco) anos e pelos vícios aparentes e ocultos pelo prazo de 90 (noventa) dias, respeitado o disposto na legislação vigente e as regras da NBR 15.575 dispostas no futuro Manual do Proprietário.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

Os direitos e obrigações emergentes deste contrato somente poderão ser cedidos e transferidos pelo(s) COMPRADOR(ES) após anuência prévia e escrita da VENDEDORA, à qual caberá a aprovação do cadastro do pretendente à aquisição e o direito ao recebimento de uma **taxa de serviços de 2% (dois por cento)** sobre o valor total ajustado para a cessão e transferência.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A cessão e transferência fica ainda condicionada a que o(s) COMPRADOR(ES) esteja(m) absolutamente em dia com todos os respectivos pagamentos e demais obrigações contratuais e que o(s) COMPRADOR(ES) e o(s) Cessionário(s) apresente(m) as suas certidões negativas fiscais e forenses, atestando inexistirem ações que prejudiquem a sua efetivação.

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

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Ainda que não recolhido o ITBI, na hipótese aqui prevista, por entenderem cedente e cessionário que esta exação não seja devida, fica certo que o(s) COMPRADOR(ES) e aquele(s) em favor de quem se operar a cessão deverão assumir, no instrumento de cessão, solidariamente, a responsabilidade por recolher dito tributo caso, a qualquer tempo, venha o mesmo a ser exigido pela municipalidade.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA**


Após a quitação do preço, a escritura pública de compra e venda será outorgada, pela **VENDEDORA** ao(a,s) **COMPRADOR(ES)**, uma vez que tenha se verificado a conclusão da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste contrato e registrada a individualização das unidades, esta registrada em até 180 (cento e oitenta) dias da data do Habite-se, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Para os casos de financiamento do saldo devedor constante no Item IV do QUADRO DE RESUMO, o contrato de financiamento com força de escritura de compra e venda e pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária, será firmado no prazo de **30 (trinta) dias** contados da data do REGISTRO da Carta de Habitação (habite-se), desde que o(s) **COMPRADOR(ES)** tiver(em) cumprido todas as obrigações estabelecidas no presente compromisso, notadamente no que concerne ao pagamento do preço.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A eventual quitação total do preço a ser outorgada ao(s) **COMPRADOR(ES)** no Contrato de Financiamento a ser formalizado por este com a Instituição Financeira, na hipótese de pendência de parcelas ainda não pagas à **VENDEDORA** até aquela data, trata-se única e exclusivamente, de condição exigida pela Instituição Financeira quando, portanto, na realidade o(s) **COMPRADOR(ES)**, permanecerá(ão) em débito para com a **VENDEDORA**, se existente saldo referente às parcelas devidas constantes e/ou reguladas pelo presente instrumento. Nesta hipótese, o(s) **COMPRADOR(ES)** confessar-se-á(ão), desde logo, permanecer como devedor(es) da **VENDEDORA**, e obrigar-se-á(ão), caso subsista saldo, a formalizar(em) na data da imissão na posse das unidades, **CONFISSÃO DE DÍVIDA** a ser lavrada por instrumento público ou particular, a critério da **VENDEDORA**, na qual comparecerão, obrigatoriamente os 02 (dois) fiadores antes indicados, os quais comparecerão também, como avalistas dos títulos de crédito emitidos para a cobrança da dívida remanescente.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** efetue(m) o pagamento do saldo devedor constante no Item IV do QUADRO DE RESUMO com recursos próprios, deverão ser observadas as condições e prazos previstos na **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** e **PARÁGRAFO QUINTO DA CLÁUSULA PRIMEIRA**, ainda que o tenha(m) pago a integralidade do preço.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Após a quitação do preço e observado o disposto no **PARÁGRAFO TERCEIRO** supra, a escritura pública de compra e venda será lavrada em Tabelionato a ser indicado pela **VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for solicitada por qualquer das **PARTES** a respectiva outorga à outra.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) comparecer no dia, hora e local apazado pela Instituição Financeira responsável pela concessão do financiamento ou, se for o caso, no dia, hora e local apazado **VENDEDORA**, para receber(em) a escritura de compra e venda, ficando perfeitamente convencido que o Cartório de Notas será de livre escolha desta última. Nesta hipótese, registrado o Contrato de Compra e Venda com Financiamento perante o Registro de Imóveis competente, serão entregues ao(s) **COMPRADOR(ES)** as chaves das unidades adquiridas.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Todas as despesas com o presente e com a escritura de compra e venda, sejam elas de que natureza for, como imposto de transmissão e quaisquer outros



tributos, registros, averbações, anotações, certidões, correrão por conta exclusiva do(s) COMPRADOR(ES), que deverá(ão) atendê-las anteriormente à sua celebração.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Uma vez outorgada a escritura pública de compra e venda, o(s) COMPRADOR(ES) 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 VIGÉSIMA QUARTA DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas, e respeitado, se for o caso, o prazo de 7 (sete) dias dentro do qual é assegurado ao(s) COMPRADOR(ES) o direito de arrependimento na forma do Item X do QUADRO RESUMO, o presente compromisso é irrevogável, irretroatável e de execução compulsória, sendo obrigatório às partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA DA PROPAGANDA DE VENDA**

Até a venda da última unidade-autônoma do Edifício, ficará assegurado à VENDEDORA o direito de utilizar-se das paredes externas do prédio, bem como de seu terreno, para a colocação de placas indicativas das vendas, bem como utilizar-se da recepção, do hall e das demais coisas comuns, para a manutenção de corretores de plantão, aos quais será permitido mostrar às pessoas interessadas todas as dependências condominiais, podendo utilizar os elevadores, a portaria e os sanitários de uso comum.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA DA PROPAGANDA DA VENDEDORA**

Fica assegurado a VENDEDORA o direito de manter no topo do EDIFÍCIO em lugar visível, a sua livre escolha, por período indeterminado e mesmo após a conclusão do EDIFÍCIO, uma propaganda como o logo e/ou nome da VENDEDORA, luminoso ou não, com o formato e as dimensões que entender conveniente, desde que não cause qualquer prejuízo aos equipamentos de utilização do condomínio ou restrinja o direito de uso das áreas comuns do mesmo, e sem qualquer cobrança por dita utilização de espaço, cabendo, à VENDEDORA tão somente as despesas para a manutenção e segurança do equipamento de propaganda.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA DO SEGURO**

A contar da data da EXPEDIÇÃO da Carta de Habitação (habite-se) do Edifício e até que o(s) COMPRADOR(ES) dê(em) total cumprimento às suas obrigações contratuais de pagamento para com a VENDEDORA, esta se assim o desejar, e no seu exclusivo interesse, sem qualquer responsabilidade frente ao(s) COMPRADOR(ES), caso não o faça(m), manterá(ão) o imóvel objeto deste COMPROMISSO segurado contra incêndio em empresa seguradora de sua livre escolha, seguro este que será promovido por exclusiva iniciativa da VENDEDORA e por valor que a seu critério e/ou da própria seguradora, reflita o valor de mercado da(s)



unidade(s), ficando o(s) COMPRADOR (ES) obrigado(s) a reembolsar(em) a VENDEDORA os valores dos prêmios, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento do aviso de pagamento, sob pena das cominações previstas nas cláusulas Décima e Décima Primeira.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A VENDEDORA fica desde já constituída e nomeada procuradora bastante do(s) COMPRADOR(ES) para, no caso de sinistro, receber da seguradora o valor da indenização.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA DA VISITAÇÃO DAS OBRAS**

As visitas do(s) COMPRADOR(ES) ao EDIFÍCIO, durante o período de construção, só poderão ser feitas com prévia e expressa autorização escrita da VENDEDORA.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA DO DOMICÍLIO DECLARADO**

Para os efeitos de receber citações, interpelações e intimações judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondências de qualquer espécie, o(s) COMPRADOR(ES) declara(m) ter como endereço o já mencionado na(s) sua(s) qualificação(ões), comprometendo-se a comunicar(em), por escrito e mediante recibo na segunda via, qualquer alteração do mesmo.

#### **CLÁUSULA TRIGÉSIMA DA REPRESENTAÇÃO**

Ainda pelo presente contrato e na melhor forma de direito, o(s) COMPRADOR(ES) nomeia(m) e constitui(em) sua bastante procuradora a 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, convenção e de especificação do condomínio, assim como averbação da construção das unidades imobiliárias, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação e projeto 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, 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(são) titular(es) de direito o(s) COMPRADOR(ES) fora dos limites deste contrato, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, solicitação de unificação e desmembramento, regularização de placas, tapumes, obtenção de quaisquer autorizações, licenças, alvarás e da Carta de Habitação (habite-se) que se fizerem necessárias, pagamento de taxas e emolumentos, conferindo-lhe(s), ainda, poderes para indicar Administradora do Condomínio para a sua regular instituição; 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 enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste 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), além de representar o(s) COMPRADOR(ES) junto a Instituição Financeira a fim de promover, durante

AB

o período de obras, a revenda das unidades ora transacionadas, a terceiros, em decorrência de inadimplência das obrigações contratuais do(s) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O(s) COMPRADOR(ES), inclusive o(s) cônjuge(s) adquirente(s), neste ato, nomeia(m) e constitui(em)-se mutuamente procurador(es), um(uns) do(s) outro(s), com poderes irrevogáveis e irretroatáveis, nos termos do art. 684 do Código Civil com o fim especial de um representar o(s) outro(s), para receber citações, inclusive inicial, notificações judiciais e extrajudiciais, aditar, reatificar, rescindir, confessar dívida, fazer acordo, emitir, endossar e avalizar notas promissórias pro solvendo ou pro soluto, tudo tendo como referência a presente transação, atos esses que darão sempre por bons, firmes e valiosos.

### **CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Fica(m) ciente(s) o(s) COMPRADOR(ES) quanto a proibição do uso das águas subterrâneas, de forma a evitar desperdícios e contaminações.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O(s) COMPRADOR(ES) é(são) obrigado(s) a preservar, sob sua responsabilidade e risco ao meio ambiente, eventuais "árvores preservadas" que porventura estejam localizadas no terreno do Condomínio ou no seu passeio público imediato, ficando vedado o corte e/ou o transplante das mesmas, sem a devida licença dos órgãos competentes.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O(s) COMPRADOR(ES) declara(am)-se ciente, assim como concorda(am) e aceita(am) que: (a) não tem qualquer problema cadastral em seu nome ou em nome do cônjuge ou coparticipante decorrentes de cheque devolvidos, execuções ou quaisquer outras restrições cadastrais, como também não existem ações contra ele(s), em processamento; (b) a efetivação do negócio imobiliário aqui descrito e ajustado implica na necessidade do cumprimento das obrigações do(s) COMPRADOR(ES) junto a Instituição Financeira escolhida, tais como a aprovação do cadastro e das condições socioeconômicas do(s) COMPRADOR(ES), de acordo com os critérios por ele estabelecidos, sem qualquer responsabilidade da VENDEDORA em caso da não aprovação pela entidade financeira; (c) sua proposta de financiamento poderá não ser aceita pelo Agente, sendo que o mesmo não estará obrigado a declinar o motivo de sua recusa, hipótese em que o(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) pagar diretamente o referido valor à VENDEDORA; (d) caso utilizar o FGTS, para pagamento de parte do preço contratado, essa utilização está condicionada ao enquadramento do(s) COMPRADOR(ES) nas normas da CAIXA e do Conselho Curador do FGTS, que são de seu inteiro conhecimento.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Serão de exclusiva responsabilidade do(s) COMPRADOR(ES), complementarmente àquelas já estabelecidas no presente instrumento, as despesas originadas por este Instrumento e/ou dos que dele sejam complementares e impostos, taxas ou contribuições que venham a incidir adicionalmente sobre a presente transação, mesmo que debitados em nome da VENDEDORA.

**PARÁGRAFO QUINTO:** As despesas elencadas no Parágrafo anterior, deverão ser pagas nos respectivos vencimentos. Se o pagamento for feito pela VENDEDORA ou por terceiros, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) efetuar o ressarcimento correspondente no prazo de 7 (sete) dias contados do recebimento do aviso de cobrança juntamente com cópia do comprovante de pagamento.



**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA  
DA COMISSÃO DE CORRETAGEM**

O(s) COMPRADOR(ES) declara(m)-se plenamente ciente que os honorários de intermediação imobiliária derivados do presente negócio **não estão incluídos no montante total do preço mencionado no Item III do QUADRO RESUMO**, e serão pagos, exclusiva e integralmente, por ele(s), COMPRADOR(ES).

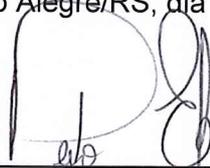
**PARÁGRAFO ÚNICO:** A presente intermediação foi promovida por corretores autônomos e/ou vinculados a Imobiliárias, de modo que os mesmos não possuem qualquer vínculo ou subordinação para com a VENDEDORA, caracterizando-se como típica intermediação imobiliária nos moldes do art. 726 do Código Civil Brasileiro.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA  
DO FORO**

As partes, de comum acordo, elegem o Foro Central desta Cidade, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que, para que nele venham a ser dirimidas as dúvidas ou questões emergentes do presente contrato.

E, por estarem assim de acordo, firmam o presente em três (3) vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas, para que produza seus efeitos jurídicos.

Porto Alegre/RS, dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.  
PEDRO ROTA ELY  
VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
**COMPRADOR**

\_\_\_\_\_  
**COMPRADOR**

\_\_\_\_\_  
Testemunha  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Testemunha  
Nome:  
CPF:



## ANEXO II – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

### PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

Por este instrumento particular, as partes a seguir nominadas e qualificadas, têm entre si justa e acertada a presente **PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL** com base nas seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA 1ª QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

##### PROMITENTE VENDEDORA:

neste instrumento denominada de **PROMITENTE VENDEDORA**.

##### PROMITENTES COMPRADORES:

neste instrumento denominada de **PROMITENTES COMPRADORES**.

#### CLÁUSULA 2ª DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto o Apartamento nº \_\_\_\_ e Box nº \_\_\_\_ localizado à Rua \_\_\_\_\_, empreendimento denominado \_\_\_\_\_, melhor descrito e caracterizado na matrícula de nº \_\_\_\_ do Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_.

**Parágrafo Único:** A presente promessa de compra e venda é feita “ad corpus” e não “ad mensuram” não podendo haver reclamações futuras quanto a este fato e muito menos pedido de abatimento de preço na hipótese dessa diferença ser “a menor”.

#### CLÁUSULA 3ª DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE VENDEDORA** têm ajustado vender, conforme promete aos **PROMITENTES COMPRADORES**, e esse comprar o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 2ª, pelo preço e de conformidade com as cláusulas ora estabelecidas.

#### CLÁUSULA 4ª DO PREÇO E CONDIÇÕES

O preço ajustado para a promessa de compra e venda dos imóveis acima descritos é de **R\$** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), que será pago pelos **PROMITENTES COMPRADORES** nas seguintes condições:

**ATO:** R\$ \_\_\_\_\_, no ato da assinatura do presente instrumento.

**PARCELA DETERMINADA:** R\$ \_\_\_\_\_) parcela deverá ser paga pela **PROMITENTE COMPRADORA** até dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, sem qualquer correção monetária ou encargo.

**FINANCIAMENTO:** R\$ \_\_\_\_\_ mediante financiamento bancário a ser obtido pelos **PROMITENTES COMPRADORES** no prazo de \_\_ (\_\_\_\_) dias da assinatura do presente instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** O financiamento será obtido por sua conta e risco e mediante o atendimento das condições impostas pelo agente financeiro se habilite a financiar, as quais declaram serem conhecedores e que possuem condições de atender no momento da efetiva contratação, sendo acordado que o valor do financiamento será atualizado monetariamente pelo **IGP-M (FGV)** desde a data da assinatura do presente instrumento até a data do efetivo pagamento.

**Parágrafo Segundo:** O imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, cabendo aos **PROMITENTES COMPRADORES** certificarem-se da existência de eventuais restrições pessoais dos proprietários registrais do imóvel para fins de concessão do financiamento.

**Parágrafo Terceiro:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas do preço, incidirá **multa contratual de 10% (dez por cento), juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M (FGV)** desde o vencimento até seu efetivo pagamento de cada parcela.

**Parágrafo Quarto:** O não pagamento pelos **PROMITENTES COMPRADORES** das parcelas pactuadas na **Cláusula 4ª**, implicará na expedição de notificação para purga da mora no prazo de **quinze (15) dias contados** do recebimento da notificação extrajudicial com aviso de recebimento/AR, sob pena de rescisão do contrato de *pleno jure*, que se operará em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** independentemente de qualquer outro procedimento judicial ou extrajudicial.

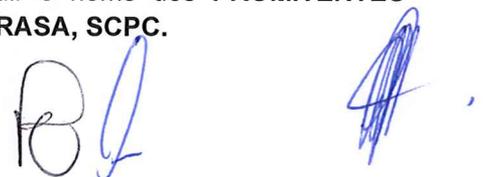
**Parágrafo Quinto:** Feita a notificação referidas no "caput" desta Cláusula, os **PROMITENTES COMPRADORES** poderão purgar a mora, pagando:

- a) O valor das parcelas vencidas;
- b) A multa, juros moratórios e correção monetária;
- c) Honorários advocatícios de 10%.
- d) Outras despesas que a **PROMITENTE VENDEDORA** haja feito com a notificação.

**Parágrafo Sexto:** Em caso de rescisão por inadimplemento dos **PROMITENTES COMPRADORES**, antes da concessão do financiamento, ajustam as partes, por transação e pré-liquidação das perdas e danos, que será **retido o percentual de 20% (vinte por cento)** dos valores pagos, cuja quantia será destinada ao pagamento de indenização devida à **PROMITENTE VENDEDORA**, pela rescisão do negócio e demais despesas incorridas e suportadas por ela, inclusive honorários advocatícios. Fica desde já estabelecido, que tais penalidades serão igualmente aplicadas no caso de desistência imotivada por parte dos **PROMITENTES COMPRADORES**.

**Parágrafo Sétimo:** O não pagamento pelos **PROMITENTES COMPRADORES** de quaisquer uma das parcelas pactuadas na **Cláusula 4ª**, por período superior a **30 (trinta) dias**, implicará no **vencimento antecipado** das demais parcelas vincendas e **imediata execução** do presente contrato acrescido de todos os encargos decorrentes do atraso, podendo, ainda, incluir o nome dos **PROMITENTES COMPRADORES** nos cadastros de maus pagadores, tais como **SERASA, SPC**.

CLÁUSULA 5ª  
DA POSSE e ESCRITURA



Os **PROMITENTES COMPRADORES** serão imitados na posse dos imóveis ora compromissados no ato da assinatura da assinatura do contrato de financiamento bancário que tem força de escritura pública de compra e venda.

**Parágrafo Primeiro:** Os **PROMITENTES COMPRADORES** declaram que efetuaram minuciosa vistoria no imóvel ora compromissado, não tendo constatado qualquer defeito e/ou vício aparente, aceitando recebê-lo no estado em que se encontra.

**Parágrafo Segundo:** Os **PROMITENTES COMPRADORES** deverão comparecer no dia, hora e local apazado pela Instituição Financeira responsável para assinatura do contrato de financiamento imobiliário, quando lhe serão entregues as chaves das unidades adquiridas e portas comuns de acesso do EDIFÍCIO e suas dependências.

**Parágrafo Terceiro:** Serão de inteira responsabilidade dos **PROMITENTES COMPRADORES** o pagamento das despesas com Cartório de Registro de Imóveis, emolumentos notariais e outros, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

**Parágrafo Quarto:** A partir da assinatura do presente instrumento, correrão por conta exclusiva dos **PROMITENTES COMPRADORES** as despesas de condomínio, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, ainda que lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**.

#### **CLÁUSULA 6ª DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

Os **PROMITENTES COMPRADORES** não poderão ceder ou transferir os direitos que lhes decorrem deste contrato, sem anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, ficando cedentes e cessionários solidários no cumprimento das obrigações ora ajustadas.

#### **CLÁUSULA 7ª DA EVICÇÃO**

A **PROMITENTE VENDEDORA** assume toda e qualquer responsabilidade perante os **PROMITENTES COMPRADORES** relativamente aos riscos da EVICÇÃO, nos termos do art. 448 e 450 do CC.

#### **CLÁUSULA 8ª DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

Ressalvado a hipótese de rescisão por inadimplemento, o presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade e de execução compulsória, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo art. 420 do Código Civil.

**Parágrafo Único:** Para todos os fins de direito, as **PARTES** declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem fielmente cumpri-lo.

#### **CLÁUSULA 9ª COMISSÃO PELA INTERMEDIÇÃO**

Pelos honorários de intermediação imobiliária o **PROMITENTE COMPRADOR** pagará diretamente à imobiliária e corretores autônomos o valor total de R\$ \_\_\_\_\_, sendo:

•



**Parágrafo Primeiro:** Os **PROMITENTES COMPRADORES** declaram-se plenamente ciente que os honorários de intermediação imobiliária derivados do presente negócio **não estão incluídos no montante total do preço mencionado na Cláusula 4ª**, e serão pagos, exclusiva e integralmente, pelos **PROMITENTES COMPRADORES**.

**Parágrafo Segundo:** A presente intermediação foi promovida por corretores autônomos e/ou vinculados a Imobiliárias, de modo que os mesmos não possuem qualquer vínculo ou subordinação para com a **PROMITENTE VENDEDORA**, caracterizando-se como típica intermediação imobiliária nos moldes do art. 726 do Código Civil Brasileiro.

### CLÁUSULA 10ª DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca de Porto Alegre/RS para dirimir qualquer dúvida sobre este instrumento.

E por estarem assim justas e contratadas as partes assinam o presente contrato em três vias de igual teor e forma, na presença de testemunhas.



Porto Alegre, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

\_\_\_\_\_  
**PROMITENTE VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
**PROMITENTE COMPRADOR**

\_\_\_\_\_  
**PROMITENTE COMPRADORA**

\_\_\_\_\_  
Testemunha

Nome:

CPF:

\_\_\_\_\_  
Testemunha

Nome:

CPF:



## DECLARAÇÃO

**DECLARO** que fui devidamente informado, referente as unidades imobiliárias relacionados abaixo:

O imóvel localizado à Rua \_\_\_\_\_, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº \_\_\_\_\_, no Livro nº \_\_\_\_ – RG do Registro de Imóveis da \_\_\_\_ Zona de \_\_\_\_\_.

O preço de compra e venda das unidades supra citadas do Empreendimento \_\_\_\_\_ é de R\$ \_\_\_\_\_ e o valor de \_\_\_\_\_ refere-se à comissão de corretagem devida exclusivamente à IMOBILIÁRIA E CORRETOR(ES) ASSOCIADO(S), portanto, **não compõe o preço do bem imóvel ora adquirido.**

**DECLARO** minha plena e total concordância com o pagamento da comissão de corretagem no valor de R\$ \_\_\_\_\_ diretamente à IMOBILIÁRIA e CORRETOR(ES) ASSOCIADO(S) que intermediaram a compra e venda, **independentemente de ter adquirido o imóvel acima referido no estande/showroom da VENDEDORA.**

**DECLARO**, ainda, que a intermediação da IMOBILIÁRIA foi realizada por meio de CORRETOR(ES) ASSOCIADO(S) nos termos acordados no CONTRATO DE CORRETAGEM firmado com a IMOBILIÁRIA, portanto, **sem qualquer relação de dependência** para com a VENDEDORA.

**DECLARO** que li detidamente e entendi bem o sentido e alcance de todas as declarações acima prestada, aceitando-as em todos os seus termos, exatamente como se encontram redigidas, por traduzirem fielmente o que foi acordado com a VENDEDORA, razão pela qual assino a presente declaração de forma livre e conscientemente, sem indução ou coação de qualquer natureza.

Porto Alegre, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

### PROMITENTES COMPRADORES

#### PROCURAÇÃO DEVERÁ SER IRREVOGÁVEL / IRRETRATÁVEL;

PROCURAÇÃO PÚBLICA que fazem **XXXXX XXXXX**, como adiante se declara. **SAIBAM** quantos este público instrumento de procuração bastante virem, que aos ----- (-----) dias do mês de xxx, do ano de dois mil e dezoito (2018), nesta cidade de Porto Alegre, Capital do Estado do Rio Grande do Sul, neste **XXXXXX** compareceram como outorgantes, **XXXXXXXXXX**, **XXXXX**, **XXXXX**, inscrito no CPF-MF sob nº **XXXXXX**, carteira de identidade nº **XXXXXX**, expedida **XXXX XXXXXXXXXXXX**, **xxxx**, **xxxxxxxx** inscrita no CPF-MF sob nº **XXXXXXXXXX**, carteira de identidade nº **XXX**, nesta

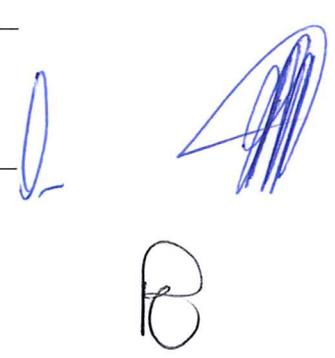
Capital; os presentes juridicamente capazes para o ato, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, Escrevente Autorizada, à vista dos documentos por eles apresentados, que dou fé. E, pelos outorgantes, foi dito que pela presente e na melhor forma de direito, nomeiam e constituem sua bastante procuradora, **xxxxxx xxxxxx** ., inscrita no CNPJ sob nº xxxxxx, com sede na Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, andar 4, bairro Independência, nesta Capital, a quem conferem amplos poderes para o fim especial de vender, prometer vender, transferir, ceder, anuir, assistir, permutar e/ou por qualquer outra forma alienar, a quem entender ou para si, conforme disposição dos artigos 117 à 120 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), pelo preço e condições que ajustar, **o imóvel constituído do xxxxxxxxx, nesta Capital**, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº **xxxxxx**, no Livro 02 - RG, do Registro de Imóveis da xxxxx, com poderes inclusive para que seja constituída dívida onde reste o referido imóvel como objeto de garantia de alienação fiduciária, podendo para tanto, dita procuradora, dar áreas, metragens, confrontações, medidas, origens e demais características do imóvel, ajustar e receber preço e valores, dando recibos e quitações, por conta ou por saldo, transmitir domínio, posse, direitos e ações, fazer boa, firme e valiosa toda e qualquer transação que efetivar, responder pelos riscos da evicção de direito a qualquer tempo; pagar impostos e taxas, receber quitações; aditar, retificar e ratificar, solicitar e retirar certidões de qualquer natureza, fazer registros e averbações; assinar requerimentos, termos e demais documentos necessários; prestar quaisquer declarações; firmar confissão de dívida dando o imóvel em garantia de alienação fiduciária; outorgar, expressar e assinar escritura pública definitiva, arras, contratos públicos ou particulares, com as cláusulas, condições e solenidades de estilo, podendo inclusive rescindi-los; inclusive efetuar a venda através de Carta de Crédito, Consórcio, FGTS, financiamento da Caixa Econômica Federal-CEF, Banco do Brasil S/A, Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A - BANRISUL e/ou

qualquer outro agente financeiro, podendo inclusive abrir, movimentar e encerrar conta corrente ou poupança para depósito do valor da venda e sacar o mesmo quando liberado; representá-los perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais, Tabelionatos e Registro de Imóveis, tudo promovendo, requerendo, alegando e assinando, podendo substabelecer. O nome e dados da procuradora, bem como os elementos relativos ao objeto do presente instrumento, foram fornecidos e confirmados pelos outorgantes, que por eles se responsabilizam, reservando-se o Tabelionato direito de não corrigir erros daí advindos. **CONSULTA À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE:** Em atendimento ao disposto no artigo 14 do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, e nos termos da consulta realizada nesta data no site <http://www.indisponibilidade.org.br>, conforme Relatório de Consulta de Indisponibilidade emitido sob o código HASH nº: -----, em nome de XXXXXXXX; e, -----, em nome de XXXXXXXX, verifica-se a inexistência de indisponibilidade de bens em nome dos outorgantes, até a presente data. ASSIM disseram e me pediram este instrumento que lhes li, acharam conforme, aceitam, outorgam, ratificam e assinam. Eu, xxx xxx, Escrevente Autorizada, digitei. Eu, xxxxx, 1º Tabelião Substituto, subscrevo e assino.\*

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

xxxxxx



## TERMO DE OPÇÃO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

**PROMITENTES VENDEDORA:**

**PROMITENTES COMPRADORES: ATENTAR PARA CONCORDÂNCIA VERBAL**

**CLÁUSULA 1.** Por meio deste instrumento e na melhor forma de direito, a **PROMITENTE VENDEDORA** declara que **poderá, a seu exclusivo critério**, receber em dação o imóvel de matrícula nº xxxx do **REGISTRO DE IMÓVEIS DA xxxxx** localizado na xxxxxx nesta capital, de propriedade dos **PROMITENTES COMPRADORES**, desde que cumpridas todas as cláusulas e condições constantes no presente instrumento, caso não seja alienado em até 18 (dezoito) meses da entrega da procuração referida na cláusula 3 infra.

**CLÁUSULA 2.** Os **PROMITENTES COMPRADORES**, acima nominados e qualificados declaram que o imóvel de matrícula nº XXX do **REGISTRO DE IMÓVEIS XXXXX**, **está totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus**, a gravames ou restrições administrativas, legais, judiciais, ou consensuais e quites com todos os impostos e taxas, respondendo integralmente e ilimitadamente pela evicção nos termos do artigo 447, 448 e 450 do código civil brasileiro e que assim permanecerão até o momento da outorga da escritura pública.

**CLÁUSULA 3.** Como *primeira* condição para recebimento em dação em pagamento do imóvel acima mencionado, os **PROMITENTES COMPRADORES** se comprometem em **OUTORGAR à PROMITENTE VENDEDORA uma PROCURAÇÃO POR INSTRUMENTO PÚBLICO**, em até xx (xx) dias da assinatura do presente instrumento, com amplos poderes e por prazo indeterminado, em caráter irrevogável e irretroatável, e isenta de prestação de contas, para que a **PROMITENTE VENDEDORA** ou, a critério dela, Empresa de seu grupo econômico, possa vender, prometer vender, transferir, ceder, anuir, assistir, permutar e/ou por qualquer outra forma alienar a quem entender ou para si, pelo preço e condições que vier a ajustar, inclusive, com poderes para que seja constituída dívida onde restem os imóveis identificados no item 1 supra como objeto de garantia de alienação fiduciária, sob pena da incidência do item 7 infra. Fica, desde já ajustado, que qualquer que seja o valor obtido com a futura negociação do imóvel referido na CLÁUSULA 2 supra será da **PROMITENTE VENDEDORA** a integralidade do valor recebido.

**Parágrafo único:** Os **PROMITENTES COMPRADORES** se comprometem a entregar à **PROMITENTE VENDEDORA** todos os documentos citados no *check list* anexo ao presente instrumento na mesma data da outorga da Procuração de que trata a **CLÁUSULA 3**, ficando certo que, incompleta a documentação, não será aceita a opção pela dação em pagamento, devendo os valores relativos a Parcela Determinada serem pagos em moeda corrente nacional e dentro do respectivo prazo.

**CLÁUSULA 4.** Como *segunda* condição para recebimento, em dação em pagamento, do imóvel mencionado na **CLÁUSULA 2** supra, os **PROMITENTES COMPRADORES** comprometem-se a entregar a posse do mesmo, mediante vistoria de representante da **PROMITENTE VENDEDORA**, em até xx (xx) dias da assinatura do presente instrumento, totalmente desocupado (verificar se há inventário de móveis) e limpo, com pintura nova em todos os seus cômodos, portas e aberturas, ou seja, em perfeitas condições de habitabilidade, sob pena de recusa e incidência da cláusula 7 infra.

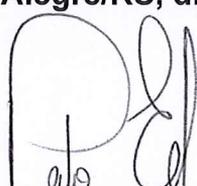
**Parágrafo único:** Até a entrega do imóvel, os **PROMITENTES COMPRADORES** comprometem-se a permitir visitaçao do mesmo, sob pena de incidência da cláusula 7 infra. Após a entrega do imóvel pelos **PROMITENTES COMPRADORES**, a **PROMITENTE VENDEDORA** fica responsável pelo pagamento de todos os impostos e taxas referentes a este.

**CLÁUSULA 5.** Pactuam as partes que uma vez vendido o imóvel acima mencionado, independentemente do valor da compra e venda fixada entre a **PROMITENTE VENDEDORA** e o(s) futuro(s) **COMPRADOR(ES)**, será amortizado o valor de **R\$ XXXXXX** quitando a parcela denominada **XXXXXX** mencionada na **CLÁUSULA XXXXXX** do **PREÇO E CONDIÇÕES** da **PROMESSA DE COMPRA E VENDA XXXXX** firmada entre as partes concomitante a este instrumento.

**CLÁUSULA 6.** Caso o imóvel não seja alienado no prazo acima referido na cláusula 1 supra, atribuem os contratantes a presente dação em pagamento o valor certo e ajustado de **R\$ xxxxx** cabendo a **PROMITENTE VENDEDORA** escriturar o imóvel em seu nome por este valor, arcando com as despesas, operando-se a quitação da parcela antes referida.

**CLÁUSULA 7.** A existência de ônus, gravames ou restrições pessoais, administrativas, legais, judiciais incidentes sobre o imóvel que impeçam a **PROMITENTE VENDEDORA** de alienar e transferir livremente a propriedade e domínio a terceiros ou para si mesma no prazo estabelecido, caso não solucionado pelos **PROMITENTES COMPRADORES** no prazo máximo de **30 (trinta) dias** a contar da ciência inequívoca da pendência, ou o descumprimento de quaisquer das cláusulas constantes deste Termo, implicará na revogação irretratável e irrevogável da opção de dação em pagamento, obrigando-se os **PROMITENTES COMPRADORES** a pagar em moeda corrente nacional, à **PROMITENTE VENDEDORA** o valor especificado de **R\$ XXXXXX** conforme prazo constante na **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** firmada entre as partes concomitante a este instrumento.

Porto Alegre/RS, dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.



\_\_\_\_\_  
**PROMITENTE VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
**PROMITENTE COMPRADOR**

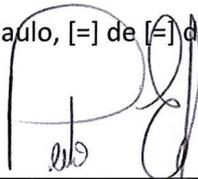
\_\_\_\_\_  
Testemunha  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Testemunha  
Nome:  
CPF:

### ANEXO III – PROCURAÇÃO PÚBLICA

**SAIBAM** quantos este público instrumento virem que no ano de dois mil e dezenove (2019) aos [=] ([=]) dias do mês de [=] nesta cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na [endereço], onde eu, escrevente, a chamado vim, compareceu como outorgante **ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas, CEP 90110-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.614.490/0001-04,, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada como “Outorgante”; reconhecido como o próprio por meio dos documentos exibidos em seu original, do que dou fé. Pela Outorgante, na forma como vem representada, foi-me dito que por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua bastante procuradora: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Outorgada”); à qual confere poderes para a finalidade especial de representar a Outorgante, na constituição da alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Alienação Fiduciária”) sobre o imóvel objeto da matrícula nº [=] do [=] Cartório de Registro de Imóveis Da Comarca de [=], Estado do [=], localizado na [=] (“Imóvel”), em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Outorgante no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3, emitida pela Outorgante em 01 de Outubro de 2019 (“Cédula”), incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, com poderes para: (i) assinar e rubricar os contratos de alienação fiduciária, com a finalidade única e específica de celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Recebido, seus eventuais aditamentos e aqueles necessários para as demais finalidades previstas neste mandato, assim como praticar todo e qualquer ato necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato; e (ii) representar a Outorgante perante o [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], Estado do [=], a fim de requerer, declarar, promover, averbar, registrar e/ou assinar o que for necessário para a obtenção do registro da Alienação Fiduciária. **Esta procuração é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, a contar desta data, vencendo-se, portanto, no dia [=].**- De como assim o disse, dou fé me pediram que lhes lavrasse este instrumento o qual foi feito, lhes li em voz alta, aceitaram e assinam.-

São Paulo, [=] de [=] de [=].



**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**