

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA
CONDOMINIAL SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS**

**“CONDOMÍNIO VILLA IBIRAPUERA”
UNIDADE AUTÔNOMA nº %EMPREENHIMENTO_CODIGO_UNIDADE%
(%EMPREENHIMENTO_CODIGO_UNIDADE_EXTENSO%)
%EMPREENHIMENTO_NOME_BLOCO%**

DO QUADRO RESUMO (LEI FEDERAL 13.786/2018)

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças (“Promessa”), as partes identificadas e qualificadas abaixo:

(1) – PARTES

(a) - OUTORGANTE(S) PROMITENTE(S) VENDEDOR (A,ES) E INCORPORADOR(A,ES), doravante denominada apenas **VENDEDORA: LAVVI LISBOA EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Angélica, nº 2.346, 8º andar, conjunto 84, CEP 01228-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 31.775.479/0001-61, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35235371156, e última alteração ali registrada sob nº 198.063/20-9, em 26.06.2020, representada neste ato por seus procuradores, ao final assinados, nos termos da procuração lavrada pelo 15º Tabelião de Notas da Capital, no Livro nº 3168, pags. 311/312, em 11/05/2021.

(b) - OUTORGADO(A,S) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(A,ES), independente de gênero ou número de compradores doravante denominado(a,s) apenas **COMPRADOR: %PROPRIETARIOS_QUALIFICACAO_2%**, conforme por ele(a,s) declarado(a,s).

(2) - LEGISLAÇÃO PREVIDENCIÁRIA E FISCAL: Declara a **VENDEDORA** por meio de seus representantes legais, sob responsabilidade civil e criminal ser empresa que explora exclusivamente atividade de venda e compra de imóveis, de incorporação imobiliária e/ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel aqui objetivado integra contabilmente seu ativo circulante, jamais tendo constado de seu ativo permanente, razão pela qual nos termos da Lei Federal n.º 8.212/1991, e ainda, nos termos do inciso IV, do parágrafo 8º, do artigo 257, do Decreto n.º 3048/1999, alterado pelo Decreto n.º 3265/1999, e, o parágrafo 1º, do artigo 251, da IN 071 de 10/05/2002, conforme dispõe a IN n.º 099 de 26/06/2002, acha-se dispensada de apresentar a Certidão Negativa de Débito, perante o Instituto Nacional de Seguridade Social – CND-INSS, e ainda do Decreto n.º 5.586/2005, e, Portaria Conjunta PGFN/SRF (Dívida Ativa da União e Negativa de Débitos dos Tributos Federais) n.º 03 de 22/11/2005, em seu artigo 16, acha-se dispensada de apresentar a Certidão Negativa de Débito da Receita Federal.

(3) - EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO: “CONDOMÍNIO VILLA IBIRAPUERA” (“CONDOMÍNIO”), a ser construído sobre terreno localizado na Avenida Ibirapuera, nº 1.846, Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos, nº 591 e Avenida Agami, nº 364, Indianópolis – 24º Subdistrito, objeto da incorporação registrada sob o **R.2**, em **18/03/2021**, na matrícula nº **235.747**, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

(3.1) - Da declaração quanto ao patrimônio de afetação:

(3.2) - A VENDEDORA declara que a incorporação se encontra subordinada ao regime de patrimônio de afetação a que se refere o artigo 31-A, da Lei Federal nº 4.591/1964, com a redação dada pelo artigo 53, da Lei Federal nº 10.931/2004, obedecendo aos requisitos legais, conforme **Averbação nº 4** da matrícula nº **235.747**, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, com o que, desde já, concorda plenamente o **COMPRADOR**.

(4) - OBJETO DESTE INSTRUMENTO: Consiste na **UNIDADE AUTÔNOMA nº** %EMPREENDIMENTO_CODIGO_UNIDADE% (%EMPREENDIMENTO_CODIGO_UNIDADE_EXTENSO%), da %EMPREENDIMENTO_NOME_BLOCO%, localizada no %EMPREENDIMENTO_ANDAR_UNIDADE% pavimento.

Área privativa coberta	%EMPREENDIMENTO_AREA_PRIVATIVA_COBERTA% m ²
Área privativa descoberta	%EMPREENDIMENTO_AREA_PRIVATIVA_DESCOBERTA% m ²
Área total privativa	%EMPREENDIMENTO_AREA_PRIVATIVA% m ²
Área comum	%EMPREENDIMENTO_AREA_COMUM% m ²
Área total	%EMPREENDIMENTO_AREA_REAL_TOTAL% m ²
Fração ideal no terreno	%EMPREENDIMENTO_FRACAO_IDEAL% m ²

(4.1) - À esta Unidade Autônoma (Unidade Hoteleira), assim como às demais Unidades Hoteleiras, Unidades Não Residenciais e Apartamentos da TORRE 1, bem como as Lojas, não haverá direito ao uso de vagas de garagem.

(4.2) - A área privativa descoberta das Unidades Autônomas Apartamentos de nºs 261, 262, 263 e 264 da Torre 2 é composta por terraço descoberto mais jardineira. A área privativa descoberta das outras Unidades Autônomas Apartamento da Torre 2 corresponde à área de jardineira.

(4.3) - São Unidades Autônomas PNE: Unidades Hoteleiras nºs 813, 913 e 1012, Unidades Não Residenciais nºs 1113, 1213, 1313, 1413, 1513 e 1613.

(5) - PREÇO TOTAL DE VENDA DA UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DESTE INSTRUMENTO: O preço certo e ajustado, é %PROPOSTA_UNIDADE_VALOR_LIQUIDO% válido para o 1º (primeiro) dia do mês de assinatura deste instrumento, não computados os juros compensatórios incidentes sobre as parcelas do preço previstas mais adiante. Por força do que dispõe o artigo 41, da Lei Federal nº 4.591/1964, estipula-se que do citado preço total 30% (trinta por cento) de seu valor refere-se às acessões que constituirão a unidade autônoma, incluindo montagem, equipagem e decoração da Unidade Hoteleira, ora compromissada e 70% (setenta por cento) à fração ideal de terreno do **CONDOMÍNIO** correspondente à citada unidade autônoma que deverá ser entregue inteiramente pronta e acabada, ressalvado e observado o disposto no item 5.3 abaixo.

(5.1) - **Incluído dos juros contratados para o parcelamento do saldo do preço o montante do contrato, sem a correção monetária, é estabelecido em %PROPOSTA_UNIDADE_VALOR_JUROS%.**

(5.2) - A forma de pagamento pactuada nesse instrumento prevê, por faculdade do **COMPRADOR**, a liquidação do preço a prazo. Para exercício dessa faculdade, a atualização monetária das prestações do preço, bem como os juros, quando incidentes, constituem condição contratual.

(5.3) – Além do custo com a aquisição da unidade, os adquirentes das Unidades Hoteleiras suportarão o valor apurado para gastos com as despesas pré-operacionais, incluindo equipagem das áreas comuns, e de capital de giro, conforme mencionado nos instrumentos destacados no Capítulo XX das Condições Gerais, que deverão ser pagos em aproximadamente 12 (doze) parcelas, iniciando seu pagamento em 30 (trinta) dias após a comunicação da Operadora Hoteleira, sendo certo que o início de referido pagamento está previsto para julho de 2024.

(6) - FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

(6.1) - SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO (inciso II, do Art. 35-A, da lei Federal n.º 4.591/64): **%PROPOSTA_MINUTA_SINAL%**, por meio de 01 (uma) única parcela, através do boleto bancário nº _____, sacado contra o Banco _____, agência _____ emitido pelo **COMPRADOR** na data da assinatura deste instrumento, cuja compensação traduzirá efetivo pagamento e quitação. **Ressalta-se, que não sendo efetivado pagamento pelo COMPRADOR, a título de sinal e princípio de pagamento, dar-se-á resolução automática e de pleno direito do presente instrumento, independentemente de aviso ou notificação, passando a VENDEDORA a ter livre disponibilidade da unidade aqui compromissada.**

OU

(6.1) - SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO (inciso II, do Art. 35-A, da lei Federal n.º 4.591/64): **%PROPOSTA_MINUTA_SINAL%**, por meio de 01 (uma) única parcela, através da TED (transferência eletrônica disponível), cuja compensação traduzirá efetivo pagamento e quitação, tendo o seu prazo de 48 (quarenta e oito) horas e, não sendo efetivada no limite estipulado, este instrumento será rescindido de pleno direito. **Ressalta-se, que não sendo efetivado pagamento pelo COMPRADOR, a título de sinal e princípio de pagamento, dar-se-á resolução automática e de pleno direito do presente instrumento, independentemente de aviso ou notificação, passando a VENDEDORA a ter livre disponibilidade da unidade aqui compromissada.**

(6.2) - SALDO DO PREÇO: O saldo devedor do preço, em seu valor nominal, sujeito à correção monetária adiante estipulada de comum acordo entre os contratantes, deverá ser pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** em parcelas e prestações, a saber:

PARTE REAJUSTÁVEL SEM JUROS:

%PROPOSTA_PARCELAS_PRE_CHAVE%

PARTE REAJUSTÁVEL COM JUROS:

%PROPOSTA_PARCELAS_POS_CHAVE%

(6.3) - CORREÇÃO MONETÁRIA (inciso V, do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64): Sobre o valor de cada um das parcelas e prestações previstas nas alíneas do item (6.2) acima, ou seja, sobre todas as parcelas e prestações, haverá a incidência de correção monetária a seguir: (i) **Até** o mês de expedição do Certificado de Conclusão (“Habite-se”), todas as parcelas do Preço, inclusive o saldo devedor previsto nas alíneas “b” e seguintes do item (6.2) acima, serão corrigidas **mensalmente** de acordo com a variação percentual mensal positiva acumulada do **INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil (INCC-DI)**, conforme previsto no item V-5 do instrumento de promessa de venda e compra do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante (ii) **A partir** do mês de expedição do Certificado de Conclusão (“Habite-se”) todas as parcelas do Preço **que até então estavam sendo atualizadas pelo índice INCC-DI, na forma prevista no item V-5**, serão corrigidas **mensalmente** de acordo com a variação percentual mensal positiva acumulada do **IGP-M - Índice Geral de Preços-Mercado**, conforme previsto no item V-7 do instrumento de promessa de venda e compra do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.

(6.4) - JUROS COMPENSATÓRIOS (inciso VII, do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64): Além da correção monetária que incide sobre o saldo do preço, as parcelas do Preço descritas na alínea “b” e seguintes do item (6.2), que se vencerem a partir de **01/02/2025** serão acrescidas de juros **efetivos** de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, em conformidade com o disposto no item V-9, do instrumento de promessa de venda e compra, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.

(6.4.1) - A incidência de juros compensatórios é uma condição comercial que não possui relação com a efetiva emissão do Habite-se.

(6.5) - Além do pagamento com recursos próprios, a parcela referida na alínea “b”, do item (6.2), deste QUADRO RESUMO poderá ser paga mediante financiamento a ser tomado pelo COMPRADOR até o limite de crédito em avaliação possibilitado pelo Agente Financeiro (Credor

Hipotecário), através do Sistema Financeiro da Habitação (S.F.H.) ou de outro Agente Financeiro, ou ainda, por meio de Consórcio Imobiliário, esses últimos de livre escolha do COMPRADOR na época da contratação do mútuo a ser obtido, obrigando-se o COMPRADOR a respeitar as prescrições regulamentares de tal entidade, no prazo que vier a ser estipulado e nas condições estabelecidas no item XVIII, deste instrumento, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.

(6.5.1) - Para que seja concedido o financiamento mencionado no item anterior deste QUADRO RESUMO torna-se indispensável que o **COMPRADOR** esteja em dia com todas as obrigações deste instrumento, notadamente quanto ao pagamento das parcelas e prestações vencidas e encargos devidos.

(6.5.2) - Após a contratação do financiamento bancário, a correção monetária e juros seguirão o disposto no respectivo contrato de financiamento, em relação à parcela financiada.

(6.6) - Se a inflação oficial divulgada pelo Governo ultrapassar o patamar de 3% (três por cento) ao mês, o vencimento de todas as parcelas e prestações vincendas previstas neste QUADRO RESUMO passará, automaticamente e independentemente de comunicação ao **COMPRADOR** para o dia 1º (primeiro) de cada mês de vencimento de cada uma delas.

(6.7) - As parcelas do saldo do preço não estão condicionadas ao cronograma de obra ou de sua conclusão, devendo ser pagas em seus respectivos vencimentos.

(7) - DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA: A COMISSÃO DE CORRETAGEM PELA INTERMEDIÇÃO DA PRESENTE VENDA E COMPRA NÃO INTEGRA O PREÇO.

(7.1) - O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável pelo pagamento da despesa com os serviços de corretagem **diretamente** ao credor respectivo (a empresa imobiliária e/ou o corretor associado, a seguir identificados), não podendo, sob qualquer hipótese, ser a **VENDEDORA** responsabilizada pelo pagamento da referida despesa.

(7.2) - O valor da despesa com os serviços de corretagem a ser pago **diretamente** pelo **COMPRADOR** à imobiliária e/ou aos corretores associados identificados no quadro **abaixo** totaliza **%PROPOSTA_VALOR_ABATIMENTO%**, com o que está plenamente de acordo (inciso III, do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64):

Nome	CRECI/SP	CPF	Valor	Data de pagamento

(7.3) - O COMPRADOR FOI INFORMADO E CONCORDA QUE O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM NÃO INTEGRA O PREÇO DA UNIDADE AUTÔNOMA E QUE FARÁ O PAGAMENTO DIRETAMENTE AO CORRETOR ASSOCIADO E/OU À IMOBILIÁRIA ACIMA NOMEADOS.

(7.3.1) - O COMPRADOR ESTÁ CIENTE QUE O VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM, MENCIONADO NO ITEM (7.2), DO PRESENTE QUADRO RESUMO, NÃO SERÁ DEVOLVIDO EM HIPÓTESE DE DISTRATO OU RESOLUÇÃO DO PRESENTE POR INADIMPLEMENTO ABSOLUTO DELE COMPRADOR.

%PROPRIETARIOS_ASSINATURA%

(8) - DA CONCLUSÃO DA OBRA (“Habite-se”) E DO PRAZO DE TOLERÂNCIA

(8.1) - Prazo para obtenção do Auto de Conclusão da Obra (“Prazo do Habite-se”): Até **28/02/2025** (inciso XII, do Art.35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64).

(8.2) - Prazo de Tolerância: O Prazo do Habite-se observará uma tolerância de **180 dias** corridos, ou seja, até **27/08/2025** (“Prazo de Tolerância”), conforme permitido pelo Art. 43-A da Lei Federal n.º 4.591/64 e consoante regramento previsto no **Item XV, deste instrumento, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.**

(8.3) - O prazo contratual de conclusão da obra do Empreendimento será caracterizado pela concessão do respectivo Habite-se, pela Municipalidade.

(9) - Resolução por culpa da VENDEDORA: Se a conclusão da obra ultrapassar o Prazo de Tolerância, desde que o **COMPRADOR** não tenha dado causa ao atraso e desde que esteja adimplente com as obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, e que não tenha ocorrido caso fortuito ou força maior, o **COMPRADOR** poderá optar, em caráter irrevogável, a seu exclusivo critério e por escrito, dentro de 30 (trinta) dias, contados do término do Prazo de Tolerância, por (“Comunicação de Opção”):

a) - **resolver** este Contrato, de pleno direito, nos termos do §1º do Art. 43-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, caso em que a **VENDEDORA** lhe restituirá a importância até então recebida dele, **COMPRADOR** (a “Parcela de Restituição”), **corrigida monetariamente pelos mesmos índices que foram aplicados para pagamento do Preço, acrescida da multa compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o valor até então pago pelo COMPRADOR à VENDEDORA**, corrigido monetariamente pelo INCC-DI (FGV) a título de Preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);

a.1) - a resolução do Contrato se aperfeiçoará mediante celebração do respectivo distrato, no qual estará previsto **que o prazo máximo de pagamento da Parcela de Restituição será de 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da Comunicação de Opção;**

a.2) - se o **COMPRADOR** optar pela resolução do Contrato, a **VENDEDORA** ficará livre, a partir do recebimento da Comunicação de Opção, para negociar a Unidade Autônoma com terceiros;

OU

b) - **não** resolver o Contrato, nos termos do §2º do Art. 43-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, sendo que, nesta hipótese e se ele, **COMPRADOR**, estiver adimplente, incidirá, em favor do **COMPRADOR**, **multa moratória de 1,0% (um por cento) ao mês de atraso (ou fração, calculada dia a dia), que incidirá sobre o valor até então pago pelo COMPRADOR à VENDEDORA**, corrigido monetariamente pelo INCC-DI (FGV), a título de Preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);

b.1) - a multa moratória acima prevista incidirá até a data da colocação das chaves da Unidade Autônoma à disposição do **COMPRADOR** e deverá ser paga, pela **VENDEDORA** por ocasião da entrega das chaves.

c) - as penalidades previstas nas alíneas “a” e “b” acima não poderão ser cumuladas, nos termos do §3º do Art. 43-A, da Lei Federal n.º 4.591/64.

%PROPRIETARIOS_ASSINATURA%

(10) – DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DESTES CONTRATO (inciso VI, do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64)

(10.1) - Em caso de desfazimento do Contrato, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do COMPRADOR, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente à VENDEDORA (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias), atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do Preço, delas deduzidas, a pena convencional, correspondente a 50% (cinquenta por cento) da quantia paga a título de Preço, conforme item VII deste instrumento, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante e §5º do Art. 67-A da Lei Federal n.º 4.591/64.

(10.1.1) - Prazo de devolução em parcela única: no 30 (trigésimo) dia, contado da emissão do Habite-se.

(10.1.2) - Na hipótese de revenda da Unidade Autônoma, o prazo de devolução será aquele previsto no item (10.1.1) acima ou em 30 (trinta) dias contados da data da revenda da unidade, o que menor for.

(10.2) - Se a posse já tiver sido disponibilizada ao **COMPRADOR**, o **COMPRADOR** responderá, além da referida pena convencional, pelo seguinte:

a) - quantias correspondentes aos tributos reais (tais como IPTU e o foro, se for o caso) incidentes sobre a Unidade Autônoma;

b) - despesas condominiais (valores devidos à data da desocupação) e/ou de associação de moradores, se for o caso;

c) - luz, água e gás (valores devidos à data da desocupação);

d) - reparos necessários à reposição da Unidade Autônoma em idêntico estado de quando disponibilizada ao **COMPRADOR**;

e) - valor correspondente à fruição da Unidade Autônoma, fixada em 0,5% (cinco décimos de por cento) ao mês, calculada dia a dia, sobre o Preço, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da disponibilização da Unidade Autônoma ao **COMPRADOR** até a sua efetiva devolução à **VENDEDORA** nas condições ajustadas;

f) - honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito no dia da devolução da Unidade Autônoma à **VENDEDORA**, e despesas judiciais e extrajudiciais;

%PROPRIETARIOS_ASSINATURA%

(Anuência prévia e específica prevista no §2º do Art. 35-A da Lei Federal n.º 4.591/64)

(11) - DA POSSIBILIDADE DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO (inciso VIII, do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64)

(11.1) - DIREITO DE ARREPENDIMENTO: Como o Contrato foi celebrado em estande de venda ou fora da sede da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** tem assegurado o direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, contados desta data, conforme regrado no §10 do Art. 67-A da Lei Federal n.º 4.591/64, após o qual o presente instrumento será considerado irrevogável e irretroatável, nos termos do § 2º. do Art. 32 da mencionada Lei Federal.

(11.2) - Para fins de restituição do Preço, na hipótese de exercício do direito de arrependimento, a **COMPRADOR indica a seguinte conta corrente de sua titularidade:**

Banco	Agência	Conta

(12) - DOS ÔNUS (inciso X, do Art. 35-A, da Lei Federal n.º 4.591/64)

(12.1) - Ônus: A Unidade Autônoma, bem como todo o Imóvel, acham-se inteiramente livres e desembaraçados de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, com exceção da hipoteca constituída em favor do BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A, decorrente de Instrumento Particular de Hipoteca, de 30/06/2021, realizado para garantia do financiamento obtido pela **VENDEDORA** para construção do empreendimento, objeto do registro sob o **R.06** da matrícula **235.747**

do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, em 17/08/2021, conforme previsto no item III - 2 deste instrumento, do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante.

(13) - MANIFESTAÇÃO DO COMPRADOR SOBRE O CONTRATO:

(13.1) - Foi concedida ao **COMPRADOR** a oportunidade de previamente examinar este contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste instrumento, bem como declara ter conferido todo QUADRO RESUMO, estando o mesmo de acordo com o previsto na Lei Federal n.º 4.591/64.

(13.2) - Qualquer alienação efetuada pelo **COMPRADOR** obedecerá aos requisitos constantes do item X, do instrumento de promessa de venda e compra do qual o presente QUADRO RESUMO é parte integrante, dentre os quais consta a necessidade do **COMPRADOR** efetuar à **VENDEDORA** o pagamento, em moeda corrente, do reembolso de despesas administrativas para cessão do Contrato no percentual de 2 % (dois por cento) calculado sobre o valor total do instrumento de cessão de direitos.

(13.3) - O **COMPRADOR**, em atenção ao inciso IX, do Art. 35-A da Lei Federal n.º 4.591/64, está ciente de que terá as seguintes obrigações após a **VENDEDORA** obter o Habite-se, além das demais previstas neste instrumento: **(i) agendar e realizar a vistoria da Unidade Autônoma; (ii) receber as chaves da Unidade Autônoma; (iii) quitar as parcelas com vencimento após a data prevista para obtenção do Habite-se.**

(13.4) - O **COMPRADOR** declara, ainda, que o fluxo de pagamento acima previsto corresponde efetivamente ao quanto negociado no ato da venda, devendo o ora acordado prevalecer perante qualquer outro acerto e/ou documento anteriormente firmado entre as Partes.

(13.5) - Declara ainda o **COMPRADOR** que não existem tratativas verbais entre empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes e o **COMPRADOR**, além daquelas previstas no item (7) acima, estando qualquer ajuste ou tratativa transcrito neste instrumento, bem como naquele mencionado no item (7) acima.

(13.6) As Partes declaram estar cientes de que o presente Contrato é nato-digital, tendo sido assinado eletronicamente, na plataforma DocuSign, possuindo todos os efeitos de direito, nos termos do art. 10, da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001.

(13.7) As Partes estão cientes sobre o funcionamento e características da assinatura eletrônica, sendo que neste ato declaram sua aceitação e reconhecem sua plena validade, com ou sem a utilização de certificado digital emitido no âmbito da ICP- Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras).

(13.8) A **VENDEDORA**, por meio de seus representantes, é responsável por coordenar o envio dos envelopes eletrônicos por meio da plataforma DocuSign para os correios eletrônicos indicados no Quadro Resumo.

(13.9) – O **COMPRADOR** tem conhecimento de que está adquirindo uma Unidade Hoteleira, o que significa que não poderá utilizar a sua unidade autônoma e que a adesão ao Pool Hoteleiro e à Sociedade em Conta de Participação, operado e administrado pela CHARLIE TECNOLOGIA E ACOMODAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 37.571.863/0001-29 (“Charlie”), como operadora hoteleira e sócia ostensiva, respectivamente, é obrigatória, pois constitui condição essencial e indissociável do negócio. Assim, declara ter tido acesso, lido e concordado com a sua adesão aos seguintes instrumentos: (i) Sociedade em Conta de Participação “Charlie Villa Ibirapuera SCP” e (ii) Contrato de Prestação de Serviços de Assistência Técnica e Operação Hoteleira.

%PROPRIETARIOS_ASSINATURA%

DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA:

Assim, por este instrumento e na melhor forma de direito, válido para todos os fins e efeitos legais, as Partes signatárias nomeadas e qualificadas no item (1), do QUADRO RESUMO, resolvem ajustar o presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças, do qual faz parte integrante e complementar o QUADRO RESUMO retro, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições que, mutuamente, outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, na forma da lei.

I - DO TERRENO E SUA ORIGEM:

I-1 - A **VENDEDORA** é a única e exclusiva senhora e legítima possuidora do terreno localizado na Avenida Ibirapuera, nº 1.846, Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos, nº 591 e Avenida Agami, nº 364, no Município de São Paulo - SP, atual 21º Subdistrito, Saúde, 14ª Circunscrição Imobiliária, objeto da matrícula nº **235.747** do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, assim descrito e caracterizado:

*“Imóvel: Avenida Agami, nºs 364, 366 e 380, Avenida Ibirapuera, nºs 1.826, 1.842, 1.846, 1.858, 1.862, 1.876, 1.886, 1.898, 1.908 e 1.914, esquina com a Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos, nºs 591 e 595, Indianópolis – 24º Subdistrito. Prédios e respectivo terreno com início e fechamento no **ponto A**, localizado no novo alinhamento predial da Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos, distante 74,97m do alinhamento predial da Alameda dos Arapanés, deste ponto segue pelo novo alinhamento predial da Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos (Área objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de **12,03m** até encontrar o **ponto B**, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de **180°07'21"** continuando a seguir pelo novo alinhamento predial da Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos (Área objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP) por uma distância de **31,61m** até encontrar o **ponto C**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **135°03'56"** passando a seguir pelo novo alinhamento do chanfro formado na esquina da Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos e Avenida Ibirapuera (Área objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP), por uma distância de **3,50m** até encontrar o **ponto D**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **135°03'56"** passando a seguir pelo novo alinhamento predial da Avenida Ibirapuera (Área objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP), por uma distância de **51,60m** até encontrar o **ponto E**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **179°52'18"** continuando a seguir pelo novo alinhamento predial da Avenida Ibirapuera (Área objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP), por uma distância de **23,08m** até encontrar o **ponto F**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **90°08'24"** passando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área remanescente da Transcrição 123.150 do 14ºR.I. por uma distância de **0,49m** até encontrar o **ponto 5**, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de **270°00'00"** continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área remanescente da Transcrição 123.150 do 14ºR.I. por uma distância de **10,00m** até encontrar o **ponto 6**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **90°00'00"** passando a seguir pelo alinhamento predial da Avenida Ibirapuera por uma distância de **1,10m** até encontrar o **ponto 7**, deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de **270°00'00"** continuando a seguir pelo alinhamento predial da Avenida Ibirapuera por uma distância de **5,62m** até encontrar o **ponto G**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **134°58'02"** passando a seguir pelo novo alinhamento do chanfro formado na esquina da Avenida Ibirapuera e Avenida Agami (Área objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP), por uma distância de **3,50m** até encontrar o **ponto H**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **134°58'01"** passando a seguir pelo novo alinhamento predial da Avenida Agami (Área objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP), por uma distância de **20,04m** até encontrar o **ponto I**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **179°52'58"** continuando a seguir pelo novo alinhamento predial da Avenida Agami (Área objeto de doação de calçada conforme Artigo 67 da Lei 16.402/16 – PMSP), por*

*uma distância de **21,80m** até encontrar o **ponto J**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **90°27'22"** passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 352 da Avenida Agami (Transcrições 112.870, 112.871 e 112.872, todas do 14ºR.I.) por uma distância de **48,26m** até encontrar o **ponto 10**, deste ponto deflete à esquerda formando o ângulo interno de **179°37'35"** passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 555 da Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos (Matrícula 60.677 do 14ºR.I.) por uma distância de **47,03m** até encontrar o **ponto A**, que deu início a esta descrição, formando o ângulo interno de **89°50'07"** com o alinhamento inicial, encerrando a área de **4.366,96m²**."*

I-1.1 – Por força do disposto no art. 79, §7º, do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, a **VENDEDORA** doou à Municipalidade de São Paulo duas parcelas de área, correspondentes a **485,41m²** de seu terreno necessária ao alargamento do passeio, observados os incisos I e II do citado diploma legal, objeto das matrículas nºs 235.745 e 235.746 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, remanescendo na propriedade da **VENDEDORA**, o imóvel descrito e caracterizado na matrícula mencionada no item I-1, acima.

I-2 - O imóvel descrito e caracterizado no item I.1, retro, foi havido pela **VENDEDORA** antes da unificação, conforme títulos R.32/M.20.179, R.9/M.23.130, R.9/M.28.574, R.23/M.29.474, R.16/M.29.705, R.6/M.37.524, R.09, R.10, R.12 e R.13/M.43.688, R.4/M.143.583, R.12/M.160.952, R.16/M.214.095, R.7/M.223.817, R.15/M.227.787, R.17/M.227.787, R.18/M.227.787, R.19/M.227.787, R.22/M.227.787, R.9/M.229.738, R.4/M.229.954, R.3/M.232.663, os quais pela fusão, resultou na abertura da matrícula nº 233.872, a qual foi desmembrada, resultando em abertura de matrículas individualizadas para área remanescente referida no item I.1 e para áreas a serem doadas referidas no item I.1.1.

I-2.1 - O imóvel se acha cadastrado na Municipalidade de São Paulo, sob contribuintes nºs 041.103.0002-9, 041.103.0003-7, 041.103.0006-1, 041.103.0007-1, 041.103.0008-8, 041.103.0009-6, 041.103.0010-1, 041.103.0011-8, 041.103.0037-1, 041.103.0042-8, 041.103.0043-6, 041.103.0044-4, 041.103.0045-2, 041.103.0217-1, 041.103.0218-8.

I-3 - O terreno objeto da presente incorporação encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer outros ônus, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, arresto, penhora, sequestro, foro, pensões e servidões, tributos fiscais e taxas, devidos ou cobrados até a presente data, com exceção dos ônus previstos no item 12 retro.

I-4 – Em atendimento ao princípio da boa-fé e da transparência contratual, a VENDEDORA informa que:

I-4.1 - **DA QUOTA AMBIENTAL** - Conforme previsto no artigo 81, §2º e §3º, da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, a **VENDEDORA** deverá manter e respeitar o conjunto de regras de ocupação do imóvel, objetivando qualificá-lo ambientalmente ("Quota Ambiental"), com relação às áreas permeáveis incluídas no projeto aprovado ("Projeto Aprovado") do empreendimento.

I-4.1.1 - A partir da conclusão das obras e emissão do respectivo "Auto de Conclusão" (Habite-se) pela Prefeitura de São Paulo, tal obrigação será do **CONDOMÍNIO**, obrigando-se ainda nos termos da Lei Municipal, na apresentação do relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando o atendimento a tais exigências, através de trabalho realizado por profissional habilitado.

I-4.1.2 - Após a expedição do Habite-se do empreendimento, qualquer descumprimento à Lei Municipal será responsabilidade de todo o **CONDOMÍNIO** arcar com eventuais penalidades aplicadas por parte do órgão ambiental.

I-5 - **DAS RESTRIÇÕES DO COMAER** - Conforme Notificação nº 8470 expedido pelo COMAER em 29 de julho de 2019, a implantação do **CONDOMÍNIO** será sinalizada com luzes no topo do edifício, devendo o **CONDOMÍNIO**, obrigatoriamente mantê-las e conservá-las de acordo com as normas estabelecidas pelo referido órgão, respondendo por quaisquer danos causados, sem qualquer responsabilidade à **VENDEDORA**.

I-6 - **DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL** - A **VENDEDORA** firmou perante a SVMA (Secretaria do Verde e Meio Ambiente) o Termo de Compromisso Ambiental (TCA) nº 028/2021, onde estão estabelecidas as regras de corte, plantio e obrigações de promover a conservação e manutenção das espécies, efetuando a devida substituição da hipótese de morte ou ocorrência de qualquer fato que comprometa a sua sobrevivência, mediante orientação do DEPAVE e de acordo com as especificações para plantio.

I-6.1 - A **VENDEDORA** é responsável por fazer o acompanhamento do processo até a sua conclusão e emissão do Certificado de Recebimento Definitivo (CRD). Somente após a emissão do CRD, este processo será encerrado e arquivado, sendo que, as ocorrências após esta data, deverão ser comunicadas pelo **CONDOMÍNIO** aos órgãos competentes.

I-6.2 - O CRD deverá ser obtido, após o prazo de manutenção estabelecido no TCA firmado, apresentando, relatório de conclusão dos plantios, transplantes e respectivas conservações efetuadas e previstas no TCA, devidamente documentado e com fotos, através de trabalho realizado por profissional competente com o recolhimento da respectiva ART.

I-6.3 – Somente após a emissão do Certificado de Recebimento Definitivo (CRD), este processo será encerrado e arquivado, sendo que, as ocorrências após esta data, deverão ser comunicadas pelo condomínio aos órgãos competentes.

I-6.4 – Qualquer descumprimento aos termos estabelecidos no TCA, após a expedição do Habite-se do empreendimento, mesmo que sua ocorrência seja anterior a emissão do Certificado Definitivo, será de responsabilidade do **CONDOMÍNIO**, devendo na hipótese de aplicação de multa por parte do órgão ambiental, ressarcir a **VENDEDORA** no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da notificação recebida, assumindo assim os danos causados.

I-6.5 – O custeio de corte, plantio, manutenção e conservação dos exemplares arbóreos, inclusive os transplantes e áreas permeáveis internas e externas do empreendimento, serão de responsabilidade do **CONDOMÍNIO** a partir da conclusão das obras e emissão do respectivo “Certificado de Conclusão” (Habite-se), se responsabilizando também, por quaisquer danos eventualmente causados por condôminos e/ou terceiros.

I-6.6 - Qualquer ocorrência com os exemplares arbóreos até a obtenção do CRD deverá ser comunicada a **VENDEDORA**, que tomará as medidas necessárias junto ao DEPAVE através de protocolamento de relatório fotográfico elaborado por profissional habilitado, no processo administrativo, sendo que o DEPAVE orientará quais serão as providências a serem tomadas como forma de compensação ao dano causado.

II - DA EDIFICAÇÃO:

II-1- Sobre o terreno descrito e caracterizado no item I.1, retro, a **VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora promove a incorporação e construção imobiliária, nos moldes do Código Civil (Lei Federal n.º 10.406/2002), e da Lei Federal n.º 10.931/2004, e pelas disposições residuais da Lei Federal n.º 4.591/1964, e demais legislação complementar aplicável à espécie, de um empreendimento imobiliário a expressar-se na construção de um condomínio edilício que recebeu a denominação de “**CONDOMÍNIO VILLA IBIRAPUERA**”, a ser construído sobre o todo do terreno descrito e caracterizado no item I-1 retro, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2021/00002-00, emitido em 13/01/2021, no processo nº 0000.2019/0047388-3, pela Prefeitura do Município de São Paulo, SP.

II-2 - Com vistas à implantação do **CONDOMÍNIO** foi promovido o arquivamento de seu Memorial de Incorporação e de toda a documentação prevista no artigo 32, da Lei Federal nº 4591/1964, para efeito de registro da incorporação, conforme mencionado no item (3), do QUADRO RESUMO.

II-3 - Além disso, a **VENDEDORA** lançou as normas da Convenção de Condomínio, por meio de instrumento particular que estabelece as normas relativas à utilização do empreendimento, cuja minuta faz parte integrante do Memorial de Incorporação, acima referido, documentos estes que o **COMPRADOR**, desde já, manifesta conhecimento e anuência com seus termos.

III - DAS CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO:

III-1 - O empreendimento imobiliário terá as seguintes características básicas:

III-1.1 - O "CONDOMÍNIO VILLA IBIRAPUERA" tem **utilização mista**, possuindo:

a) - uma (01) Torre Mista, subdividida em cinquenta e quatro (54) unidades autônomas de finalidade não residencial ("Unidades Hoteleiras"), sendo uma (01) Unidade Hoteleira NR1-12/HOTEL, cento e catorze (114) unidades autônomas de finalidade não residencial (NR1-12) ("Unidades Não Residenciais"), e cento e setenta e cinco (175) unidades autônomas de finalidade residencial ("Apartamentos") (R2V-4), além de três (03) unidades autônomas Unidades Autônomas Vagas de Garagem (Bolsões de Vagas), denominada de **TORRE 1** com acesso de pedestres e de veículos pela Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos, 591;

b) - uma (01) Torre Residencial, subdividida em cem (100) unidades autônomas de finalidade residencial ("Apartamentos") (R2V-4) denominado **TORRE 2**, com acesso de pedestres e veículos pela Avenida Agami, 364; e

c) - seis (06) unidades autônomas de finalidade não residencial, denominadas em conjunto por "**LOJAS**" (NR1-3), sendo quatro (04) com acesso pela Rua Ibirapuera, uma (01) com acesso pela Avenida Ibirapuera e pela Avenida Agami e uma (01) com acesso pela Avenida Ibirapuera e Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos.

III.1.2 - O "CONDOMÍNIO VILLA IBIRAPUERA" é constituído por quatro (04) partes distintas, a saber:

a) - uma composta de propriedade e uso exclusivos, que são as unidades autônomas nos termos descritos no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio;

b) - outra composta de propriedade comum, mas de uso exclusivo de cada TORRE, nos termos descritos no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio;

c) - outra composta de propriedade comum, mas de uso exclusivo das LOJAS, nos termos descritos no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio;

d) - outra composta de propriedade comum, mas de uso exclusivo das Unidades Autônomas Vagas de Garagem (Bolsões de Vagas), nos termos descritos no Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio;

e) - outra composta de propriedade comum, de uso comum de todos os condôminos.

III.1.3 - Com intuito de conferir certa autonomia entre as **TORRES e LOJAS**, a **VENDEDORA** estabelece as premissas do **CONDOMÍNIO** na Convenção de Condomínio do "CONDOMÍNIO VILLA IBIRAPUERA", da qual o **COMPRADOR** declara ciência e concordância.

III-1.4 - No Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio acham-se perfeitamente descritas, localizadas e caracterizadas as partes de propriedade e uso comuns, assim como as partes de propriedade e uso exclusivos, declarando o **COMPRADOR**, desde já, ser de seu conhecimento tais termos.

III-1.5 - A **VENDEDORA** submeteu a incorporação imobiliária relativa ao Empreendimento ao regime do patrimônio de afetação ("Patrimônio de Afetação"), regrado pela Lei Federal n.º 10.931/04, de 02 de agosto de 2004, conforme Av.4/M.235.747, de 18 de março de 2021, de sorte que o terreno e acessões (construções) objeto da incorporação, bem como os demais direitos, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, não respondendo por suas dívidas, mas apenas se vinculadas ao Empreendimento.

III.2 - DO FINANCIAMENTO DESTINADO À CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO:

III-2.1 - A construção do **CONDOMÍNIO** será levada a efeito pela **VENDEDORA**, mediante financiamento a ser concedido por instituição bancária a ser escolhida pela **VENDEDORA**, motivo que o **COMPRADOR** declara estar ciente que o imóvel objeto deste instrumento poderá ser hipotecado, em primeiro grau, a favor da instituição, como garantia do financiamento destinado à construção do "**CONDOMÍNIO VILLA IBIRAPUERA**".

III-2.2 - Não obstante o previsto no item III-2.6 deste instrumento, o **COMPRADOR** também tem ciência que, em virtude da hipoteca a ser constituída a favor da instituição financeira, conforme acima mencionado, a liberação do gravame hipotecário que recairá sobre o imóvel objeto deste Instrumento será efetivada pela instituição bancária, somente após o pagamento integral da dívida do imóvel à própria instituição bancária;

III-2.3- Com o fim de cumprir o disposto no item anterior o COMPRADOR nomeia e constitui sua procuradora a VENDEDORA, à qual outorga os poderes irrevogáveis e irretratáveis, na forma prevista nos artigos 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei Federal n.º 10.406/2002 (Código Civil), para, em nome dele COMPRADOR, junto a qualquer Agente Financiador, assinar, aditar, rerratificar, alterar o instrumento de abertura de crédito com garantia hipotecária/alienação fiduciária e outras avenças, para produção no empreendimento referido no item II, retro, podendo ajustar cláusulas e correções, prazos, taxas de financiamento, e quaisquer outros encargos daí decorrentes, oferecendo garantias reais, hipotecando ou alienando fiduciariamente as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, caucionando ou cedendo fiduciariamente os créditos decorrentes do presente instrumento, podendo, ainda, representar o COMPRADOR, para registro da hipoteca ou da alienação fiduciária, perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, Tabelionato de Notas e quaisquer outras repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias, etc.

III-2.4 - Todas as despesas, encargos e custos financeiros relativos ao empréstimo que vier a ser concedido à **VENDEDORA**, no tocante à unidade autônoma e respectivo coeficiente de proporcionalidade (fração ideal de terreno) aqui objetivadas, serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade, à qual competirá, inclusive, a liquidação do montante devido à sociedade de crédito, em nada concorrendo para esse fim o **COMPRADOR**.

III-2.5 - Destarte, fica devidamente esclarecido que:

(a) – os recursos liberados pela instituição financeira serão utilizados pela **VENDEDORA** exclusivamente no desenvolvimento das obras do empreendimento;

(b) – a responsabilidade pelo pagamento do financiamento e consequente liberação das garantias cabe exclusivamente à **VENDEDORA**.

III-2.6 - A liberação da hipoteca ou da alienação fiduciária incidente sobre o imóvel, que será de responsabilidade exclusiva da **VENDEDORA**, deverá ocorrer dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da quitação do financiamento, da averbação da construção e instituição de **CONDOMÍNIO**, ou da quitação do preço da unidade autônoma pelo **COMPRADOR**, o que ocorrer por último. A liberação da hipoteca ou alienação fiduciária incidente sobre a unidade autônoma objeto desse instrumento, no que se refere ao eventual financiamento obtido pelo **COMPRADOR** para pagamento da parcela prevista na alínea (b), do item (6.2), do QUADRO RESUMO, será de responsabilidade deste último.

IV - DO OBJETO DESTES INSTRUMENTOS:

IV-1 - Dentre as unidades autônomas componentes do **CONDOMÍNIO**, em conformidade com a discriminação constante desse instrumento, destaca-se, como objeto do presente instrumento, a unidade autônoma mencionada no item (4), do QUADRO RESUMO.

V - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA - DO PREÇO, CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS PELA TABELA PRICE:

V-1 - Assim, por este instrumento e na melhor forma de direito a **VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora do empreendimento mencionado no item (3), do QUADRO RESUMO, e no item II-1, retro, tal como configurado na Lei Federal n.º 4.591/1964, promete vender ao **COMPRADOR** que, por sua vez dela promete comprar, para entrega futura, com base nas disposições constantes neste instrumento, a unidade autônoma mencionada no item (4), do QUADRO RESUMO, e do Capítulo IV, acima, integrante do empreendimento imobiliário, indicado no item (3), do QUADRO RESUMO, pelo preço total, certo e ajustado no item (5), do QUADRO RESUMO.

V-2- Considerando-se que o pagamento do preço global ajustado no item (5), do QUADRO RESUMO, será solvido pelo **COMPRADOR** a prazo, as Partes, de conformidade com o artigo 474, do Código Civil, bem como artigo 62, da Lei Federal n.º 13.097/2015, que alterou o artigo 1º, do Decreto n.º 745/1969, ajustam que a presente promessa é firmada SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA, condicionado ao pagamento do preço global descrito no item (5), do QUADRO RESUMO

V-2.1- Nesse sentido, a correção monetária das parcelas e prestações de seu pagamento, bem como os juros, quando incidentes, conforme a seguir estabelecido livremente entre as Partes, constitui condição contratual, por ser essencial à preservação e restauração do valor efetivo e atual do preço do imóvel citado no item (5), do QUADRO RESUMO e à manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da relação contratual que gerou as obrigações convencionadas neste instrumento. Desta forma, o **COMPRADOR** declara neste ato expressamente que, respeitada a condição estipulada no item V-2.2, adiante, manifestou e ora ratifica seu interesse pela aquisição do imóvel mediante o pagamento do preço a prazo e, em consequência, ajusta com a **VENDEDORA**, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, que o preço, o saldo devedor e as parcelas e/ou prestações não estão sujeitos a qualquer norma superveniente de desindexação, congelamento ou deflação a qualquer título, bem como restrição ou alteração da forma de correção monetária, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor da cada prestação.

V-2.2- Como a correção monetária, livremente pactuada neste instrumento, deve representar sempre a recuperação plena do valor da moeda e, conseqüentemente, o valor do preço aqui ajustado, em face da perda do seu poder aquisitivo causada pela inflação, estabelecem as Partes, irreversivelmente que, nos casos de ocorrência de medidas governamentais, de caráter definitivo ou temporário, que importem em mudança de padrão monetário do país, e/ou extinção, suspensão, tabelamento ou congelamento, bem como alteração nos critérios de cálculo dos índices de atualização monetária eleitos neste instrumento ou de mudança de sistemática para fixação de seu valor, e/ou tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias decorrentes de instrumentos de vendas de bens imóveis, e/ou proibição ou restrição legal do ajuste de correção monetária dos valores das obrigações dos instrumentos imobiliários e/ou de construção, e/ou no cerceamento da aplicação integral das condições ajustadas neste instrumento, a forma de pagamento do preço a prazo ficará suspensa e, em consequência, no mês da ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima enunciadas, o saldo do preço será apurado para pagamento à vista e as partes estabelecerão nova forma de pagamento em comum acordo.

V-2.3- Suspensa a forma de pagamento a prazo, conforme estabelecido no item anterior, a **VENDEDORA** notificará o **COMPRADOR** para que este compareça aos seus escritórios, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para que estabeleçam nova forma de liquidação a prazo do saldo do preço apurado conforme item anterior, com eleição de índice e critério de sua aplicação, com objetivo de preservação e restauração do valor do saldo do preço apurado.

V-2.4- Se o **COMPRADOR**, injustificadamente, não atender a notificação da **VENDEDORA** para os fins mencionados nos itens anteriores, o saldo devedor do preço, devidamente corrigido monetariamente, deverá ser pago à vista pelo **COMPRADOR**, no prazo de 5 (cinco) dias contados a partir da notificação escrita que a respeito lhe fizer a **VENDEDORA**.

V-3- Do preço total a **VENDEDORA** receberá do **COMPRADOR**, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantia referida no item (6.1), do QUADRO RESUMO, na forma ali ajustada.

V-4- O saldo devedor do preço, equivalente ao valor nominal mencionado no item (6.2), do QUADRO RESUMO, sujeito à correção monetária adiante estipulada de comum acordo entre os contratantes,

deverá ser pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** na forma e nas condições previstas no item (6.2), do QUADRO RESUMO, bem como nos itens abaixo.

V-5- O saldo devedor e os valores de cada uma das parcelas e prestações, inclusive as previstas nas alíneas “b” e seguintes do item (6.2) do Quadro Resumo, até o mês de expedição do Certificado de Conclusão (“Habite-se”), em conformidade com as disposições de Lei Federal n.º 10.931/2004, serão corrigidos monetariamente a cada mês, de acordo com a variação mensal positiva do ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL (INCC-DI), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro qualquer índice que venha a ser adotado por esta entidade em substituição, utilizando-se como índice base aquele referente ao segundo mês anterior ao de assinatura deste instrumento, operando-se a correção monetária de acordo com a variação ocorrida entre esse índice base e o índice correspondente ao segundo mês anterior ao do mês de vencimento de cada parcela ou prestação.

V-6- Se ocorrer a proibição ou restrição legal de utilização do índice eleito no item V-5, acima, para fins de correção monetária do valor inicial do preço, do saldo devedor e de suas parcelas e/ou prestações vincendas, ou de sua extinção, ajustam os contratantes que, a partir do mês em que se verificar a citada ocorrência, a qualquer tempo do período do instrumento, a correção monetária do saldo do preço e de suas parcelas e/ou prestações vincendas será feita de acordo com a variação do índice do Custo Unitário Básico das Construções (CUB), calculado e divulgado pelo SINDUSCON/SP - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo / SP, ou outro que o substitua, passando a ser referido neste instrumento como índice substitutivo, bastando, para tanto, que a **VENDEDORA** comunique, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias ao **COMPRADOR**, a aplicação da correção monetária pelo índice substitutivo aqui previsto, adotando-se o mesmo critério de correção monetária consignado no item V-5.

V-6.1 - Ocorrendo as mesmas hipóteses com o índice substitutivo (CUB), será utilizada a variação do ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou ainda o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sendo certo que a escolha pelo índice substitutivo ficará à critério exclusivo da **VENDEDORA**, que optará pelo índice que melhor refletir para as Partes o equilíbrio econômico financeiro do presente instrumento.

V-7- Todos os pagamentos das parcelas do item (6.2), do QUADRO RESUMO, que ocorrerem a partir do mês de expedição do Certificado de Conclusão (“Habite-se”) e que até então estavam sendo atualizadas pelo índice INCC-DI, na forma acima prevista, passarão a ser corrigidos monetariamente segundo a variação do valor mensal positiva e acumulada do IGP-M/FGV, ou outro que o substitua, tomando-se como base o índice de 2 (dois) meses anteriores ao da expedição do “Habite-se” e como índice-correção o relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

V-7.1- Se ocorrer a proibição ou restrição legal de utilização do índice eleito no item V-7, acima, ajustam os contratantes que, a partir do mês em que se verificar a citada ocorrência, a qualquer tempo do período do instrumento, a correção monetária do saldo do preço e de suas parcelas e/ou prestações vincendas será feita de acordo com a variação do IPCA/IBGE, ou outro que o substitua, passando a ser referido neste instrumento como índice substitutivo, bastando, para tanto, que a **VENDEDORA** comunique, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias ao **COMPRADOR**, a aplicação da correção monetária pelo índice substitutivo aqui previsto, adotando-se o mesmo critério de correção monetária consignado no item V-7.

V-7.2- Ocorrendo as mesmas hipóteses com o índice substitutivo (IPCA/IBGE), a escolha pelo índice substitutivo ficará a critério exclusivo da **VENDEDORA**, que optará pelo índice que melhor refletir para as Partes o equilíbrio econômico-financeiro do presente instrumento.

V-8- Caso haja atraso/impossibilidade na publicação do índice de correção monetária, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado segundo o último índice publicado e, tão logo conhecido o índice do período, a Parte devedora acertará com a outra a diferença a maior existente, quando for a ela solicitado.

V-9- Fica convencionado ainda entre os contratantes que, as prestações com vencimento a partir de 01/02/2025, previstas na alínea "b" e seguintes, do item (6.2), do QUADRO RESUMO, serão acrescidas de juros compensatórios de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price.

V-10- A diferença entre o "quantum" de cada uma das parcelas e/ou prestações e o novo valor que as mesmas representam, em decorrência da correção monetária e juros pactuados neste instrumento, constituirá obrigação líquida e certa, insuscetível de contestação, pelo que a **VENDEDORA** somente aceitará o resgate da parcela e/ou prestação com o concomitante pagamento da diferença referida.

V-11- Tendo em vista que os valores do preço de aquisição estabelecidos no QUADRO RESUMO foram calculados para o dia 1º de cada mês, o **COMPRADOR** declara expressamente estar ciente de que, para a aplicação dos índices de reajuste monetário e dos juros, serão consideradas as variações mensais integrais ocorridas, independentemente da data de assinatura deste contrato.

V-12- Ocorrendo interesse da **VENDEDORA** poderá ela convocar o **COMPRADOR** a emitir e entregar lhe Notas Promissórias de caráter "pro solvendo", representativas das parcelas e prestações vincendas do preço ajustado de venda do imóvel.

VI - DO LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO:

VI-1 - Todos os pagamentos devidos pelo **COMPRADOR** e previstos neste instrumento serão efetuados diretamente à **VENDEDORA** nesta Capital, nos locais em que a mesma indicar, diretamente ou através de seus agentes cobradores, ou na falta da indicação, em seu escritório, atualmente na Avenida Angélica, n.º 2.346, conjunto 84, parte, 8º andar, até às 16:00 horas de cada dia útil, desde que agendado previamente, não justificando quaisquer atrasos a falta de recebimento de avisos, valendo o recibo emitido pela **VENDEDORA** como quitação conferida por esta.

VI-2 - Fica vedado ao **COMPRADOR** promover, por qualquer meio, o pagamento de quaisquer valores aqui contratados, através de depósito em conta corrente, "DOC" ou "TED" em favor da **VENDEDORA**.

VI-3 - Na hipótese da **VENDEDORA** aceitar que qualquer pagamento relacionado com o presente instrumento seja efetuado através de cheque, o valor correspondente só será considerado quitado após a sua devida compensação bancária; sendo que se houver dificuldade na compensação do cheque, por culpa do **COMPRADOR** as consequências serão suportadas exclusivamente por este, considerando-se como atraso o prazo verificado entre o vencimento da prestação e a data em que o cheque for compensado, sujeitando-se o **COMPRADOR** ao pagamento das penalidades e correção monetária previstas no item VII-1, deste instrumento.

VII - DA MORA, INADIMPLENTO E RESCISÃO:

VII-1 - A mora do **COMPRADOR** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a ele as seguintes penalidades:

a) - correção monetária, de acordo com os critérios de atualização previstos neste contrato e calculada pro rata die;

b) - juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, corrigido monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada prestação;

c) - multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da prestação, incidente sobre o valor do principal, corrigido monetariamente;

d) - honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, quando se tratar de cobrança extrajudicial, e de 20% (vinte por cento), em havendo procedimento judicial, e ainda, despesas judiciais e extrajudiciais, se necessárias;

VII-1.1 - Os encargos de inadimplência acima previstos serão aplicados automaticamente mediante o não pagamento no vencimento de qualquer das parcelas ou de qualquer valor ou encargo, independentemente de qualquer prévio aviso ou notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais cominações estipuladas neste contrato.

VII-1.2 - O simples pagamento do principal, sem correção monetária e sem os demais acréscimos moratórios não exonerará o **COMPRADOR** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

VII-2 - Não sendo efetivado pagamento pelo COMPRADOR, a título de sinal e princípio de pagamento, dar-se-á resolução automática e de pleno direito do presente instrumento, independentemente de aviso ou notificação, passando a VENDEDORA a ter livre disponibilidade da unidade aqui compromissada.

VII.3 - A mora do **COMPRADOR** será ratificada, mediante notificação judicial ou extrajudicial, com prazo de quinze (15) dias para sua purgação.

VII-4 - Iniciada a interpelação e mesmo que não concretizada, o **COMPRADOR** que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento, além do principal reajustado e acrescido da multa e dos juros de mora, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado.

VII-5 - A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, a **VENDEDORA** poderá a seu critério escolher uma das opções previstas no item VII.6 abaixo.

VII-6 - Na hipótese de inadimplemento absoluto do **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por:

a) - considerar vencida por antecipação a totalidade do Preço, hipótese em que o **COMPRADOR** lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convencionados, tudo cobrável por meio da ação competente, respondendo, ainda, o **COMPRADOR** pelas custas processuais e honorários advocatícios (artigo 1.425, inciso III do Código Civil);

ou

b) - renunciar à faculdade acima prevista e considerar resolvido, de pleno direito, o Contrato, na forma prevista no Decreto Lei nº 745 de 07/08/1969, com alteração conferida pela Lei 13.097 de 20/01/2015, observado o disposto no item VII.8 abaixo;

ou

c) - então, ainda a seu exclusivo critério, e se não desejar permanecer como titular da Unidade Autônoma e respectivas benfeitorias e construções, poderá a **VENDEDORA** providenciar a alienação (“Alienação”) por meio de leilão extrajudicial, de acordo com o disposto no item VII.8 e VII.11, de todos os direitos e obrigações titulados pelo **COMPRADOR**.

VII-7 - Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o Contrato poderá, na forma da letra “b” do item VII.6, acima, ser resolvido de pleno direito pela **VENDEDORA**:

a) - se o **COMPRADOR** não pagar qualquer parcela do Preço;

b) - se o **COMPRADOR** não cumprir qualquer outra obrigação prevista no Contrato.

VII-7.1 Em caso de desfazimento do Contrato, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do COMPRADOR, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente à VENDEDORA (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias), atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção

monetária das parcelas do Preço, delas deduzidas, a pena convencional, correspondente a 50% (cinquenta por cento) da quantia paga a título de Preço.

VII-7.2 Se a posse já tiver sido disponibilizada ao **COMPRADOR**, o **COMPRADOR** responderá, nos termos do §2º do Art. 67-A da Lei Federal n.º 4.591/64, além da referida pena convencional, pelo seguinte:

- a) - quantias correspondentes aos tributos reais (tais como IPTU e o foro, se for o caso) incidentes sobre a Unidade Autônoma;
- b) - despesas condominiais (valores devidos à data da desocupação) e/ou de associação de moradores, se for o caso;
- c) - luz, água e gás (valores devidos à data da desocupação);
- d) - reparos necessários à reposição da Unidade Autônoma em idêntico estado de quando disponibilizada ao **COMPRADOR**;
- e) - valor correspondente à fruição da Unidade Autônoma, fixada em 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, calculada dia a dia, sobre o Preço, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da disponibilização da Unidade Autônoma ao **COMPRADOR** até a sua efetiva devolução à **VENDEDORA**;
- f) - honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito no dia da devolução da Unidade Autônoma à **VENDEDORA**, e despesas judiciais e extrajudiciais.

VII-7.3 - Os valores devidos pelo **COMPRADOR** em razão do quanto previsto no item VII.7.2 poderão ser deduzidos, pela **VENDEDORA**, da restituição prevista no item VII.7.1. Se, contudo, o saldo, após a referida dedução, for favorável à **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** deverá pagar a diferença no mesmo prazo do item VII-7.5.

VII-7.4 - A devolução ao **COMPRADOR** será efetuada em parcela única e observará a correção monetária (dos valores pagos e das deduções) conforme a sistemática adotada neste contrato para correção do Preço.

VII-7.5 - Observado o disposto no item VII-7.6.1 abaixo, na hipótese de resolução acima prevista, a parcela da devolução, supra aludida, **será paga no 30 (trigésimo) dia, contado da emissão do “Habite-se”**.

VII-7.6 - Recebida a parcela de devolução e ocorrendo a resolução ou a celebração de distrato nos termos da Lei Federal n.º 4.591/64, o **COMPRADOR** reconhece que não terá mais direito de pleitear valores adicionais à **VENDEDORA**.

VII-7.6.1 - O **COMPRADOR** receberá referida devolução, se couber, desde que a Unidade Autônoma tenha sido restituída à **VENDEDORA**, se for o caso, livre e desocupada de pessoas e coisas e em idêntico estado de quando disponibilizada ao **COMPRADOR**.

VII-8 - Na hipótese de resolução acima prevista, a **VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre a Unidade Autônoma, podendo, inclusive, aliená-la, desde logo, a terceiros, ainda que não tenha restituído ao **COMPRADOR** as quantias a ele porventura devidas, na forma deste Contrato, inclusive no caso em que o **COMPRADOR** deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

VII-9 - Se, antes de transcorrer o prazo previsto no item VII.7.5, a **VENDEDORA** conseguir revender a Unidade Autônoma para terceiro (“Revenda”), o eventual valor a ser restituído ao **COMPRADOR** deverá ser pago no prazo previsto no item VII.7.5 acima ou em até 30 (trinta) dias, contados da Revenda, o que menor for, sendo esta caracterizada pela celebração de Compromisso de Venda e Compra ou, se não houver tal contrato preliminar, da lavratura da Escritura de Venda e Compra.

VII-10 – Não incidirá a pena convencional prevista no item VII.7.1 acima, caso o **COMPRADOR** não adimplente, tendo sido, interpelado extrajudicialmente para purgar a mora em 15 (quinze) dias, na forma na forma prevista no Decreto Lei nº 745 de 07/08/1969, com a alteração conferida pela Lei nº 13.097 de 20/01/2015, apresente, dentro do prazo de purgação de mora, comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência da **VENDEDORA** e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto, nos termos do § 9º do Art. 67-A da Lei Federal nº 4.591/64.

VII-11 - Para a Alienação da Unidade Autônoma prevista na alínea “c” do item VII.6, decorrente do inadimplemento do **COMPRADOR**, serão adotados os seguintes parâmetros:

a) - a legitimação ativa caberá à **VENDEDORA**;

b) - a sub-rogação do **COMPRADOR** será promovida por um dos seguintes modos:

b.1) - alienação a terceiros da respectiva Unidade Autônoma, ou de direitos à sua aquisição, diretamente, por meio de instrumento público ou particular, decorrente de leilão, deduzindo-se do preço as quantias referidas nos itens VII.1, **além das despesas de publicidade, comissão de leiloeiro ou de corretor de imóveis se eventualmente paga pela VENDEDORA e da multa compensatória de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor do débito (principal e acréscimos)**, sendo que o saldo, porventura existente, será depositado na forma do item XXI.1, letra "g";

b.1.1) - essa alienação poderá ser efetuada, diretamente, a terceiros, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 4º, 5º, 6º e 7º, do art. 63, da Lei Federal nº 4.591/64;

b.1.2) - procedendo-se à alienação por leilão, a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado, em primeira praça, o "quantum" mencionado no § 2º, do art. 63, da Lei Federal nº 4.591, de 16/dez/64;

b.1.3) - se, mesmo em segunda praça, os direitos não forem arrematados, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação da Unidade Autônoma, ainda que por valor inferior ao aludido “quantum”.

b.1.4) - o leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal do local da obra;

c) - para os fins aqui previstos, fica a **VENDEDORA** investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da Lei Federal nº 4.591/64, cujos poderes, lá discriminados, são considerados como se aqui estivessem literalmente transcritos.

VII-12 - Ocorrendo a resolução deste Contrato por meio da Alienação na forma prevista no item VII.11 acima, a pessoa, em cujo favor se tenha operado a resolução, sub-rogará o **COMPRADOR** em todos os direitos e obrigações atribuídos contratualmente. Referida pessoa deverá pagar todo o débito do **COMPRADOR**, em relação à Unidade Autônoma, de uma só vez e em moeda corrente ou na forma ajustada com a **VENDEDORA**.

VII-13 - O **COMPRADOR** perderá, em favor da pessoa a quem se operar a resolução, todas as acessões, benfeitorias e construções acrescidas ao Imóvel, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção.

VIII - DA INADIMPLÊNCIA DA VENDEDORA

VIII-1 - Se a conclusão da obra ultrapassar o Prazo de Tolerância, desde que o **COMPRADOR** não tenha dado causa ao atraso e desde que esteja adimplente com as obrigações pecuniárias previstas neste instrumento, e que não tenha ocorrido caso fortuito ou força maior, o **COMPRADOR** poderá optar, em caráter irrevogável, a seu exclusivo critério e por escrito, dentro de 30 (trinta) dias, contados do término do Prazo de Tolerância, por (“Comunicação de Opção”):

a) - resolver o Contrato, de pleno direito, caso em que a **VENDEDORA** lhe restituirá a importância até então recebida dele, **COMPRADOR**, (a “Parcela de Restituição”), corrigida monetariamente pelos mesmos índices que foram aplicados para pagamento do Preço, acrescido da multa compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o valor até então pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, corrigido na forma do item V.5 e seguintes, a título de Preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);

a.1) - a resolução do Contrato se aperfeiçoará mediante celebração do respectivo distrato, no qual estará previsto que o prazo máximo de pagamento da Parcela de Restituição será de 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da Comunicação de Opção;

a.2) - se o **COMPRADOR** optar pela resolução do Contrato, a **VENDEDORA** poderá, a partir do recebimento da Comunicação de Opção, negociar a Unidade Autônoma com terceiros;

ou

b) - não resolver o Contrato, nos termos do §2º do Art. 43-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, sendo que, nesta hipótese e se ele, **COMPRADOR**, estiver adimplente, incidirá, em favor do **COMPRADOR**, multa moratória de 1,0% (um por cento) ao mês de atraso (ou fração, calculada dia a dia), que incidirá sobre o valor até então pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, corrigido na forma do item V.5. e seguintes, a título de Preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);

b.1) - a multa moratória acima prevista incidirá até a data da colocação das chaves da Unidade Autônoma à disposição do **COMPRADOR** e deverá ser paga, pela **VENDEDORA** por ocasião da entrega das chaves.

VIII-1.1 - Após o prazo estipulado no item VIII.1 sem o envio da Comunicação de Opção pelo **COMPRADOR**, o Contrato permanecerá em vigor, aplicando-se o quanto previsto na letra “b” do item VIII-1.

VIII-1.2 - Conforme previsto no §3º do art. 43-A da Lei Federal n.º 4.591/64, em nenhuma hipótese a multa compensatória prevista na letra “a” do item VIII.1 poderá ser cumulada com a multa moratória prevista na letra “b” do mesmo item.

IX – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO

IX-1 - Se o Contrato tiver sido celebrado em estande de venda ou fora da sede da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** terá assegurado o direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, contados desta data (“Direito de Arrependimento”).

IX-1.1 - Tendo sido, porém, o Contrato celebrado na sede da **VENDEDORA**, não serão aplicáveis ao presente Contrato as disposições dos itens IX-1, IX-2, IX-3 e IX-4 deste Capítulo.

IX-2 - Para o exercício do seu Direito de Arrependimento, o **COMPRADOR** deverá, dentro do prazo acima previsto, enviar carta com aviso de recebimento (A.R) à **VENDEDORA**, nos termos do §11 do Art. 67-A, da Lei Federal n.º 4.591/64, declarando sua intenção em exercê-lo.

IX-3 - Uma vez exercido o Direito de Arrependimento, a **VENDEDORA** deverá restituir, no ato da celebração do respectivo distrato, a integralidade do Preço ao **COMPRADOR**, bem como a comissão de corretagem, nos termos do §10 do Art. 67-A, da Lei Federal n.º 4.591/64.

IX-4 - Transcorrido o prazo do item IX-1, sem que o **COMPRADOR** tenha exercido o seu Direito de Arrependimento na forma aqui prevista, o Contrato manterá suas características de irrevogabilidade e irretratabilidade.

X - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:

X-1 - O **COMPRADOR** somente poderá ceder os direitos decorrentes deste instrumento desde que:

a) - esteja absolutamente em dia com todos os seus respectivos pagamentos e demais obrigações, e, ainda, desde que pague à **VENDEDORA**, no ato da cessão, em moeda corrente, o reembolso de despesas administrativas para cessão da Promessa no percentual de 2% (dois por cento) calculado sobre o valor total do instrumento de cessão de direitos.

b) - haja concordância expressa e por escrito da **VENDEDORA**, sob pena da nulidade do respectivo ato praticado pelo **COMPRADOR**, concordância essa que ocorrerá mediante apresentação dos documentos necessários à **VENDEDORA** e após a aprovação do novo comprador, quanto a sua idoneidade e capacidade financeira para cumprimento do contrato;

c) - o novo comprador sub-rogue o **COMPRADOR** em todas as obrigações assumidas por ele neste contrato, especialmente quanto aquelas descritas no Capítulo XXIV, relativas à operação hoteleira;

d) - o **COMPRADOR** deverá ainda dar direito de preferência à **VENDEDORA** a qual poderá recomprar a unidade autônoma, nas mesmas condições de preço e forma de pagamento, ou, se não for de seu interesse, abrir mão de seu direito de preferência.

X-1.1 - Além disso, para que haja anuência da **VENDEDORA** no instrumento de cessão, deverá ser exibida pelo **COMPRADOR**, no ato da anuência, à **VENDEDORA** a guia de recolhimento do ITBI incidente sobre a cessão.

X-1.2 - O instrumento cessão deverá respeitar as cláusulas do presente, ratificando as cláusulas desse instrumento originário, com assunção pelo cessionário de todos os direitos e obrigações, tanto principal como acessórias, de acordo com o artigo 286 e seguintes, do Código Civil.

XI- DO PAGAMENTO ANTECIPADO:

XI-1 - É assegurado ao **COMPRADOR** o direito de liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente desde que atendidos os seguintes critérios:

(a) - as prestações e parcelas vincendas sejam antecipadas na ordem cronológica inversa dos vencimentos, ou seja, das últimas para as primeiras;

(b) - as antecipações, contudo, não poderão gerar prejuízos para a **VENDEDORA**, de modo que deverão ser efetivadas no dia acertado para os vencimentos e o seu valor atualizado calculado até a data de seu efetivo pagamento;

(c) – o saldo devedor a ser antecipado seja corrigido na data da antecipação, pro rata die, pelos critérios de atualização monetária estipulados neste contrato.

XI-1.1 - Em ocorrendo antecipação de pagamento de parcelas que recaiam juros, estes serão reduzidos proporcionalmente até a data da respectiva liquidação.

XI-1.2 - O **COMPRADOR** não poderá pagar qualquer parcela do saldo do preço prevista no item (6.2), do QUADRO RESUMO enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação das anteriores, que deverão ser sempre comprovadas, quando exigido.

XI-1.3 - Qualquer procedimento de pagamento total ou parcial antecipado da dívida, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, não representará novação ou modificação do presente instrumento e, em particular, não alterará o quanto pactuado sobre o vencimento de eventuais parcelas remanescentes, a atualização monetária e a revisão nele estipulados.

XI-1.4 - A quitação do saldo devedor antecipado não implicará a obrigação de imediata outorga da escritura definitiva de venda e compra, a qual somente será formalizada de acordo com o disposto no item XIX, deste instrumento.

XII-DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA:

XII-1 - Sem prejuízo das demais penalidades previstas neste instrumento, fica convencionado, ainda, que a dívida do **COMPRADOR** vencerá antecipadamente, de pleno direito, podendo a **VENDEDORA** exigir seu pronto pagamento, se:

(a)- o **COMPRADOR** ceder total ou parcialmente a terceiros os direitos e obrigações deste instrumento, sem atendimento das normas aqui estabelecidas para cessão e transferência;

(b)- o **COMPRADOR**, também sem prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**, constituir sobre os direitos aquisitivos da unidade objeto do presente instrumento, quaisquer ônus, reais ou pessoais;

(c)- contra o **COMPRADOR** forem movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que, de algum modo, afetem a unidade prometida à venda, no todo ou em parte;

(d)- ocorrer a insolvência ou decretação de falência do **COMPRADOR**;

(e)- o **COMPRADOR** descumprir qualquer obrigação prevista neste contrato, salvo aquelas que tenham penalidades especialmente previstas.

XII-2 - Em tais hipóteses, o **COMPRADOR** deverá quitar a totalidade do saldo do preço, devidamente corrigido monetariamente e acrescido dos juros contratuais, em até 15 (quinze) dias, da notificação para tanto.

XIII - DA TOLERÂNCIA:

XIII-1 - A falta de aplicação das cláusulas penais e resolutórias previstas neste instrumento será havida sempre como benevolência da **VENDEDORA**, não gerando ao **COMPRADOR** quaisquer direitos ou pretensões, nem novando o instrumento, podendo sua aplicação dar-se a qualquer tempo, enquanto subsistir o inadimplemento.

XIII-2 - A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não constituirá novação, nem acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

XIV - DA CONSTRUÇÃO E DAS MODIFICAÇÕES INTERNAS DA UNIDADE AUTÔNOMA:

XIV-1 - As obras do "CONDOMÍNIO VILLA IBIRAPUERA" deverão obedecer ao projeto de construção de que trata o item II-1, retro, de pleno conhecimento do **COMPRADOR**, com o Memorial Descritivo e os documentos constantes do Memorial de Incorporação arquivados no Registro de Imóveis competente, os quais, são inteiramente aceitos pelo **COMPRADOR**, fazendo parte integrante deste instrumento como se aqui estivessem transcritos, ressalvadas as modificações que, nos termos deste compromisso e da procuração adiante outorgada, nele venham a ser introduzidas.

XIV-2 - Fica expressamente ajustado que independentemente de qualquer consulta ou prévia aprovação do **COMPRADOR** e sem que lhe caiba o direito de pleitear qualquer indenização, poderá a **VENDEDORA**, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto referido no item anterior, em razão:

(i) - de imposição de boas normas técnicas de execução de obras;

(ii) - da melhor adequação ou aproveitamento da planta;

(iii) - do atendimento às questões de natureza técnica ou exigências de mercado;

(iv) - de determinação ou exigências dos Poderes Públicos, incluindo a Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

XIV-2.1 - Da mesma forma, a **VENDEDORA** poderá também promover retificações na incorporação do **CONDOMÍNIO** e na Convenção de Condomínio, visando realizar adequações técnicas, jurídicas ou comerciais, desde que seja mantida a área privativa da unidade autônoma objeto deste instrumento.

XIV-2.2 - Os elementos estruturais representados nas plantas ilustrativas de venda são baseados em cálculo preliminar, e a posição e dimensão dos mesmos poderão sofrer alteração durante o desenvolvimento do projeto de cálculo estrutural definitivo.

XIV-2.3 - As modificações realizadas pela **VENDEDORA** na forma nos itens acima são de conhecimento do **COMPRADOR** que, desde já, anui, de forma irrevogável e irretroatável, com a sua realização, não cabendo a ele o direito de pleitear qualquer compensação e/ou indenização.

XIV-3 - Sem prejuízo do disposto nos itens anteriores, qualquer diferença para mais ou para menos, não excedente a 5% (cinco por cento) nas medidas e/ou áreas do imóvel ou das partes comuns, seja de que espécie for, do projeto aprovado comparativamente às dos quadros da NBr 12.721, e destes comparativamente às do projeto de execução, consoante o disposto no artigo 500, parágrafo primeiro, do Código Civil em vigor, não darão à **VENDEDORA**, nem ao **COMPRADOR**, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra do empreendimento. Além disso, fica perfeitamente esclarecido que, para cálculo de eventual diferença nas áreas e/ou medidas, será considerado como ponto de referência o eixo das paredes.

XIV-4 - Por questões de segurança é proibida ao **COMPRADOR** qualquer interferência na obra, direta ou indireta, quer seja em entendimento com mestre de obras ou encarregado, quer com operários a serviço da **VENDEDORA** ou subempreiteira que contratar e, bem assim, a entrada e permanência na obra sem autorização prévia e por escrito de profissional dela encarregado, sob pena de, no caso de desobediência a esta disposição contratual caracterizar-se infração contratual ensejadora de rescisão deste contrato, na forma anteriormente estabelecida.

XIV-5 - As plantas, os acabamentos e o Memorial Descritivo das partes comuns do **CONDOMÍNIO** são do conhecimento do **COMPRADOR**, e são por ele aceitas, ficando esclarecido que as **eventuais tonalidades constantes das ilustrações e folhetos** que lhe foram apresentadas poderão sofrer alterações em relação ao produto final (obra) a ser entregue.

XIV-5.1 - O **COMPRADOR** não poderá modificar plantas e/ou Memorial Descritivo, com exceção das opções de plantas (Apartamentos da Torre 2) e acabamentos (Unidades Não Residenciais e Apartamentos da Torre 1 e Apartamentos da Torre 2) a serem oferecidas pela **VENDEDORA**, conforme o disposto a seguir.

XIV-5.1.1- As unidades autônomas **Apartamentos da Torre 2** poderão ter **eventuais opções de acabamentos e plantas**, cuja implantação poderá ser contratada, conforme condições comerciais a serem oportunamente apresentadas pela **VENDEDORA**. **Esclarece a VENDEDORA que, em virtude do cronograma de obra, as opções oferecidas somente poderão ser realizadas até a data de 30/07/2022, sendo certo que o COMPRADOR deverá se manifestar até referida data. Não havendo manifestação tempestiva do COMPRADOR, após esta data serão válidas apenas as plantas e os acabamentos definidos pela VENDEDORA, ficando esta isenta de quaisquer responsabilidades.**

XIV-5.1.2- As unidades autônomas **Unidades Não Residenciais e Apartamentos da Torre 1** poderão ter **eventuais opções de acabamentos**, cuja implantação poderá ser contratada, conforme condições comerciais a serem oportunamente apresentadas pela **VENDEDORA**. **Esclarece a VENDEDORA que, em virtude do cronograma de obra, as opções oferecidas somente poderão ser realizadas até a data de 30/07/2022, sendo certo que o COMPRADOR deverá se manifestar até referida data. Não havendo manifestação tempestiva do COMPRADOR, após esta data serão válidas apenas as plantas e os acabamentos definidos pela VENDEDORA, ficando esta isenta de quaisquer responsabilidades.**

XIV-5.1.3- As unidades autônomas **Lojas** e Unidades Hoteleiras não terão opções de acabamentos e plantas.

XIV-5.2 - Na hipótese de falta, escassez ou dificuldade na aquisição de materiais, equipamentos e/ou alterações especificadas, destinadas à alteração e/ou modificação do projeto original, poderão tais materiais ser substituídos por outros similares, que não determinem a depreciação da qualidade do imóvel.

XIV-5.3 - Fica desde já avençado que a ocorrência da hipótese ventilada no item anterior não dará ensejo a compensações ou indenizações entre as Partes.

XIV-5.4 – O **COMPRADOR** deverá obedecer a estrutura do empreendimento, o projeto aprovado pelos órgãos públicos, o cronograma físico da obra, as exigências das autoridades competentes como, exemplificativamente, do Corpo de Bombeiros e empresas concessionárias de serviços públicos ou ainda as que decorrem da boa técnica de engenharia.

XIV-5.5- Exceto em relação às Unidades Hoteleiras, que não poderão ser modificadas, o **COMPRADOR**, para proceder a modificações em sua unidade autônoma, deverá comunicar, por escrito, ao síndico, a intenção de assim proceder, tudo com antecedência de 10 (dez) dias contados do início destas modificações, sem que isto implique em exoneração de responsabilidade, que é exclusiva do condômino, principalmente pela efetiva e prévia obtenção da competente licença administrativa, quando assim exigido por lei. Para tanto, antes de executar qualquer obra, o condômino deverá enviar ao síndico um laudo assinado por um engenheiro ou arquiteto, noticiando detalhadamente quais modificações serão realizadas. Referido laudo deverá conter todos os requisitos previstos na NBR 16.280, acompanhado da respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) recolhida e emitida pelo responsável técnico habilitado da obra.

XIV-5.5.1 - A estrutura do edifício será executada em concreto armado, ficando o **COMPRADOR**, desde já ciente, que a remoção de elementos estruturais (pilares, lajes, vigas) e alterações / incorporações de áreas técnicas são terminantemente proibidas sob qualquer hipótese.

XIV-5.5.2 - O **COMPRADOR** desde já declara ciência e concordância que a remoção e/ou alteração de revestimentos e quaisquer outros elementos da edificação, acarretará na perda de garantia dos sistemas relacionados.

XIV-5.6 - Fica ajustado entre as Partes que, não existe opção de alteração de plantas e não será permitido nas unidades autônomas nem tampouco nas áreas comuns, modificar e/ou alterar suas dependências internas e não serão analisados qualquer pedido para tal, sendo certo que o **COMPRADOR** desde já concorda e aceita a configuração da planta da unidade por ele rubricada, na forma como foi concebida. Rasuras efetuadas na referida planta não serão consideradas, obrigando o mesmo a receber a unidade autônoma na forma original tipo padrão. Fica esclarecido, que a planta correspondente ao apartamento decorado é meramente ilustrativa, uma vez que tal configuração não será oferecida pela **VENDEDORA**.

XIV-5.7 - A **VENDEDORA** fica ainda eximida de qualquer responsabilidade por atos ou omissões do **COMPRADOR** em relação a manutenção preventiva e corretiva de sua unidade autônoma, na forma que é indicada no Manual do Proprietário, a ser entregue ao **COMPRADOR** quando da entrega das chaves da unidade autônoma, bem como em relação as modificações que este venha por sua conta e risco realizar em sua unidade autônoma, respondendo, o **COMPRADOR** inclusive perante o **CONDOMÍNIO** e seus vizinhos, por danos que venha causar, nela incluída a perda da garantia contratual.

XIV-6 - O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que a **VENDEDORA** é a incorporadora do empreendimento, sem a prestação de serviços construtivos. Para a respectiva construção será contratada uma ou mais construtoras, à(s) qual (is) caberá(ão) garantir a obra contra vícios, defeitos, solidez e segurança ou quaisquer imperfeições, ressalvados os casos em que as garantias sejam dadas no contrato principal e de manutenção diretamente pelos fabricantes de equipamentos, tais como elevadores, bombas etc. No caso de não atendimento pela(s) construtora(s) e/ou pelo(s) fornecedor(es), a **VENDEDORA** responderá subsidiariamente, desde que contratada a manutenção

com o respectivo fabricante. O(s) nome(s) da(s) construtora(s) e de outros fornecedores constarão do Manual do Proprietário a ser entregue ao **COMPRADOR** quando da entrega das chaves da unidade autônoma. Assim, quaisquer pedidos de manutenção ou ações por vícios ou defeitos deverão ser feitos direta e exclusivamente contra a(s) referida(s) construtora(s) ou fornecedor(es), salvo, sempre, nos casos em que, não havendo responsabilidade dessa(s), os pedidos deverão ser feitos contra os fornecedores de equipamentos. Para obter a prestação da manutenção o **COMPRADOR** deverá estar em dia com o cumprimento de suas obrigações perante a **VENDEDORA**. Caso o **COMPRADOR** venha a impedir ou, de qualquer forma, não permitir o acesso de preposto da construtora e/ou da **VENDEDORA** na unidade autônoma objeto deste contrato, para vistoria técnica e verificação da procedência ou não de eventuais reclamações do **COMPRADOR**, implicará na perda das garantias sobre os itens respectivos.

XIV-7 - Declara-se o **COMPRADOR** ciente de que o prazo de início para as garantias previstas no Manual elaborado pelo SINDUSCON e pelo SECOVI, a ser entregue na mesma oportunidade que o Manual do Proprietário, inicia-se a partir da data da expedição do “Habite-se”.

XV - DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO

XV-1 - A conclusão das obras do CONDOMÍNIO está prevista para a data referida no item (8.1), do QUADRO RESUMO, admitindo-se um prazo de tolerância de 180 (CENTO E OITENTA) dias, de acordo com o item (8.2) do QUADRO RESUMO, contado da data prevista para entrega das obras do empreendimento, sem qualquer penalidade para a VENDEDORA.

XV-1.2 - Se o Prazo do Habite-se se estender pelo Prazo de Tolerância, a **VENDEDORA** deverá informar o **COMPRADOR** a respeito com antecedência mínima de 15 (quinze) dias antes do encerramento do Prazo do Habite-se.

XV-2 - O Prazo do Habite-se apenas poderá se estender além do Prazo de Tolerância se a **VENDEDORA** alegar e comprovar motivos de caso fortuito ou força maior ou, se os adquirentes das unidades, incluindo o **COMPRADOR**, derem causa ou por culpa das autoridades públicas.

XV-2.1 - Nestas hipóteses, portanto, será imediatamente suspenso o Prazo do Habite-se, por igual período da paralisação, e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal.

XV-2.2 - Durante o Prazo de Tolerância, por sua própria natureza, não incidirá qualquer penalidade moratória ou compensatória em desfavor da **VENDEDORA**.

XV-3 - No momento adequado, a **VENDEDORA** requererá às autoridades competentes a emissão do respectivo Habite-se, não respondendo a **VENDEDORA** por eventual demora em sua obtenção decorrente de caso fortuito ou força maior, razão pela qual a **VENDEDORA** por eles expressamente não se responsabiliza, de acordo com o disposto no art. 393, do Código Civil.

XV-3.1 - O prazo contratual de conclusão do Empreendimento será caracterizado pela concessão do respectivo Habite-se, pela Municipalidade.

XV-3.2 - No prazo estimado de conclusão das obras não se inclui o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, como os de ajardinamento, averbação da construção, obtenção de certidões e implantação do condomínio de utilização do empreendimento.

XV-3.3- As Partes indicam, desde já, como casos fortuitos e de força maior os seguintes eventos, sem prejuízo de outros que possam ser caracterizados como tal:

(a) greves parciais ou gerais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e, ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da execução da obra do empreendimento;

(b) chuvas prolongadas que retardem direta ou indiretamente a execução dos serviços ou dificultem etapas importantes para obra, devidamente anotados no diário de obra e comprováveis com anotação de dias chuvosos no mês correspondente;

- (c) falta ou racionamento de energia elétrica por determinação do poder público;
- (d) eventuais embargos judicial ou administrativo, provocados por autoridades ou por proprietários dos terrenos contíguos ao imóvel onde será desenvolvido o empreendimento e que determinem a paralisação da obra do empreendimento, ou seja, impeditiva de execução na forma programada;
- (e) demora na execução de serviços que serão próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;
- (f) exigências formuladas por órgãos públicos federais, estaduais e/ou municipais, da Administração Direta e/ou Indireta, decorrentes de normas administrativas ou legais, ou de sua interpretação que sejam supervenientes à data da aprovação do projeto de construção;
- (g) epidemias e pandemias de doenças, capazes de afetar o andamento da execução da obra do empreendimento.

XV-3.4 - Na hipótese de caso fortuito, força maior, ou quando houver culpa exclusiva de promissários compradores prorrogar-se-á o prazo das obras do empreendimento, mesmo quanto à tolerância prevista, por tantos dias quantos forem os de retardamento causado por tais eventos, e acrescidos os dias necessários à retomada do ritmo normal das obras, não incidente qualquer penalidade em face da **VENDEDORA**.

XV-3.5 - O **COMPRADOR** tem ciência de que o prazo de conclusão das obras previsto no item XV-1, acima, não se confunde com a data de realização da assembleia de instalação do condomínio de utilização ou com a data de entrega da posse da unidade autônoma, que se dará na forma prevista no Capítulo abaixo.

XVI - DA ENTREGA DA UNIDADE AUTÔNOMA (POSSE):

XVI-1 - O COMPRADOR será imitado na posse da unidade autônoma no momento da entrega das chaves respectivas, sempre após a expedição do “Habite-se” e a realização da assembleia de instalação do condomínio de utilização, e depois da vistoria da unidade autônoma.

XVI-1.1 – Para tanto, o **COMPRADOR** confere à Charlie ou à empresa contratada para vistoriar as unidades autônomas, quando da conclusão da Unidade Hoteleira, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo Termo de Aceitação das Obras da unidade autônoma prometida e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s), bem como o “Manual do Proprietário” elaborado pela **VENDEDORA** - “Físico ou Eletrônico”, ficando consignado que:

XVI-1.1.1 - a responsabilidade da Charlie, ou terceira contratada, abarca a constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora responsável pela contratação da construtora do Empreendimento, é a indicada por saná-los;

XVI-1.1.2 - a Charlie e a empresa contratada, se houver, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, será responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a construtora contratada para executar o Empreendimento;

XVI-1.1.3 - ainda que o **COMPRADOR**, esteja inadimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA**, a Charlie realizará a vistoria da(s) unidade(s) autônomas, sujeitando-se, contudo, às penalidades aplicadas nos termos deste Contrato;

XVI-1.1.4 – o **COMPRADOR** poderá acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da Charlie e/ou da empresa contratada, firmando o respectivo termo. Para tanto, deverá comunicar sua intenção, por escrito, à Charlie;

XVI-1.1.5 – no âmbito da SCP, se estiver inadimplente com o pagamento dos valores devidos, as atividades hoteleiras serão implantadas em sua unidade e o lucro com a exploração de referida unidade ficará retido para compensar com os gastos incorridos;

XVI-1.1.6 - se a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a Charlie pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s);

XVI-1.1.7 – finalizada e vistoriada a Unidade Hoteleira e assinado o termo de aceitação das obras da unidade autônoma prometida, a Charlie entregará ao **COMPRADOR** o “Manual do Proprietário” elaborado pela **VENDEDORA** - “Físico ou Eletrônico”.

XVI-1.2 – O **COMPRADOR** declara que, não obstante receba a posse da Unidade Hoteleira na forma como indicada acima, nunca poderá exercer a posse direta de sua Unidade Hoteleira, uma vez que esta é cedida à Charlie para a exploração hoteleira, na forma como descrita nos instrumentos celebrados nesta data, em separado, e como declarado no item 12.9 do QUADRO RESUMO.

XVI-1.3 - De modo a viabilizar o implemento das condições previstas acima, mesmo que antes da expedição do certificado de conclusão das obras (“Habite-se”) pela Municipalidade, a **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR**, ou a Charlie, como sua representante, para vistoriar a unidade autônoma dentro de prazo fixado pela **VENDEDORA**, devendo o **COMPRADOR** assinar o Termo de Vistoria, mencionando a inexistência ou a existência de reparos, a serem sanados. Fica certo e ajustado que a existência de reparos, quer na unidade autônoma, quer nas áreas comuns do **CONDOMÍNIO**, que não impeçam a habitabilidade do **CONDOMÍNIO** ou da unidade autônoma, não poderão servir de fundamento à recusa de recebimento das chaves pelo **COMPRADOR**.

XVI-1.3.1 - Regularmente comunicado da data da vistoria, o não comparecimento do **COMPRADOR** ou da Charlie à unidade imobiliária objeto deste Instrumento e/ou a não assinatura do respectivo termo, sem fundada oposição, importará na anuência tácita com a conclusão da obra respectiva e aceitação da unidade imobiliária, para todos os efeitos de direito e dos previstos neste Instrumento.

XVI-1.3.2 - Caso o **COMPRADOR** adquira a unidade após a data de expedição do “Habite-se”, declara que está ciente de que a própria **VENDEDORA** vistoriou o imóvel, aceitando-o no estado em que se encontra, estando ciente, inclusive, de que os prazos de garantia do produto já tiveram início partir da data da expedição do “Habite-se”.

XVI-1.4 - Não será permitido ao **COMPRADOR**, a guarda, depósito ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, bem como decorações na unidade autônoma conforme as condições acima especificadas.

XVI-1.5 - Caso o **COMPRADOR** não esteja com suas obrigações inteiramente cumpridas, não terá direito ao recebimento das chaves da unidade autônoma objeto do presente, assistindo, neste caso, à **VENDEDORA**, o direito de reter o imóvel até que sejam liquidados os débitos e obrigações pendentes, bem como até que tenham sido cumpridos os requisitos previstos neste Capítulo, nos termos do artigo 52, da Lei Federal nº 4.591/1964.

XVI-1.6 - Caso o **COMPRADOR**, por qualquer meio ou forma, ocupar sua unidade autônoma sem ter previamente cumprido todas suas obrigações, cometerá infração ao disposto no artigo 52, da Lei Federal nº 4591/1964, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à **VENDEDORA** o exercício dos direitos ali previstos, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, a reintegração de posse, com mandato “initio litis”.

XVI-1.6.1 - Ocorrendo tal hipótese e sem prejuízo de suas demais obrigações, o **COMPRADOR** será obrigado a pagar multa de ocupação, no valor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês do preço da venda atualizado da unidade autônoma aqui compromissada, calculada proporcionalmente por dia.

XVII - DAS DESPESAS CONDOMINIAIS E ENCARGOS:

XVII-1 - Assim que a **VENDEDORA** considerar concluídas as obras do empreendimento, ela convocará os adquirentes para a realização da assembleia de instalação do condomínio de utilização. A partir da data de expedição do “Habite-se” do **CONDOMÍNIO** ou da assembleia de instalação do condomínio de utilização, o que ocorrer primeiro, ainda que não queira ou não possa receber as chaves, ou mesmo em caso de retenção da unidade autônoma por parte da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** será o único e exclusivo responsável por todas as despesas decorrentes de impostos, tributos, taxas e contribuições fiscais incidentes sobre a unidade prometida à venda, considerando o valor proporcional à sua fração ideal na hipótese de ainda não haver lançamento próprio para cada unidade autônoma do **CONDOMÍNIO**, assim como por suas despesas condominiais.

XVII-2 - Até a data da lavratura do instrumento definitivo de transferência da propriedade, dispostos nos itens XVIII e XIX, abaixo, o não pagamento das despesas mencionadas nos itens anteriores colocará o **COMPRADOR** em mora para todos os fins de direito, sujeitando-o inclusive às penalidades previstas no item VII.1, retro, estando a **VENDEDORA** autorizada a promover a cobrança ou execução dos valores não pagos pelo **COMPRADOR**, podendo inclusive buscar o ressarcimento dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do **COMPRADOR**.

XVII-3 - Na hipótese de quaisquer das despesas dos itens acima serem adiantadas pela **VENDEDORA**, o que, se ocorrer, será por sua liberalidade, o **COMPRADOR** se obriga, desde já, a reembolsá-la, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento do aviso que lhe for dirigido nesse sentido, sob pena de infração contratual e de ter de arcar com as mesmas penalidades previstas para a hipótese de atraso no pagamento das parcelas do preço.

XVII-4 - Obriga-se o **COMPRADOR** a providenciar, dentro do prazo imprerível de 30 (trinta) dias contados da data da celebração do instrumento definitivo de transferência da propriedade da unidade autônoma, a mudança da titularidade junto às autoridades competentes, referente a tributos, tarifas, contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre a unidade autônoma objetiva neste instrumento, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio de correspondência protocolizada junto à **VENDEDORA**, sob pena de ficar configurado o inadimplemento do **COMPRADOR** que responderá pelas perdas e danos e lucros cessantes causados à **VENDEDORA** por sua inércia.

XVIII - DO PAGAMENTO DE PARTE DO PREÇO MEDIANTE REPASSE DE FINANCIAMENTO E DO INSTRUMENTO PARTICULAR OU ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA OU ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

XVIII-1 - Apenas a parcela do preço de que trata o item 6.2, alínea (b), do **QUADRO RESUMO** poderá ser paga pelo **COMPRADOR**, se assim desejar e sempre sob sua exclusiva responsabilidade, com recursos a serem obtidos junto ao Agente Financiador do empreendimento, ou outra qualquer instituição financeira (“Agente Financeiro”), ou ainda, por meio de Consórcio Imobiliário, desde que o **COMPRADOR** atenda, obrigatoriamente, as prescrições regulamentares do Agente Financeiro ou Administradora do Consórcio Imobiliário escolhido. Esta opção não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar o atraso no pagamento das parcelas do preço e demais obrigações do **COMPRADOR**.

XVIII-1.1- Caso opte pelo pagamento do preço com recursos advindos de Consórcio Imobiliário, o **COMPRADOR** se obriga a comunicar essa opção por escrito à **VENDEDORA**, com 90 (noventa) dias de antecedência da data prevista no item (8.1) do **QUADRO RESUMO**, apresentando juntamente a relação de documentos necessários para utilização desse recurso, sob pena de não o fazendo, responder exclusivamente por qualquer atraso no procedimento para o pagamento do preço, incorrendo nas penalidades previstas nesse instrumento, isentando desde já a **VENDEDORA** de qualquer responsabilidade daí derivada.

XVIII-2 - O **COMPRADOR** tem ciência de que o financiamento ou consórcio imobiliário somente será concedido se ele se mantiver em dia com as obrigações decorrentes deste contrato e preencher as condições jurídicas e socioeconômicas determinadas pela legislação do Sistema Financeiro e demais

normas do Agente Financeiro e Administradora do consórcio imobiliário, vigentes na época da assinatura do contrato de financiamento ou consórcio imobiliário.

XVIII-3 - O **COMPRADOR** deverá pagar todas as despesas, impostos, taxas e outros encargos devidos com financiamento, tais como exemplificativamente, taxas de abertura de crédito, deságios, impostos sobre operações financeiras, seguros, comissões e todas as demais inerentes ao financiamento ou consórcio imobiliário, bem assim, as decorrentes do instrumento particular ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária, inclusive o ITBI e o respectivo registro deste instrumento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer obrigação, senão a apresentação de documentos e certidões legais de sua alçada e que eventualmente forem exigidos pelo Agente Financeiro.

XVIII-4 - Na hipótese de qualquer das despesas mencionadas no item anterior ser adiantada pela **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** se obriga, desde já, a reembolsá-las, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar do recebimento do aviso que lhe for dirigido neste sentido. Ainda, nessa hipótese, fica assegurada à **VENDEDORA** o direito de corrigir monetariamente os seus créditos, nas condições estabelecidas neste instrumento.

XVIII-5 - O instrumento particular e/ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária obedecerá às cláusulas padrão estabelecidas pelo Agente Financeiro ou Consórcio Imobiliário, bem como servirá, nos termos da lei, como instrumento definitivo de transferência da propriedade da unidade autônoma.

XVIII-6 - Obriga-se o **COMPRADOR** assinar, na data designada, o instrumento particular ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca ou alienação fiduciária, a que o presente instrumento der origem.

XVIII-7 - Se o **COMPRADOR**, tendo aprovado o financiamento junto ao Agente Financeiro ou Consórcio Imobiliário nas condições estabelecidas neste instrumento, não assinar na data designada o instrumento de venda e compra de que trata o item anterior, ficará sujeito às penalidades estabelecidas no item VII-1, ficando expressamente convencionado que se o atraso for superior a 15 (quinze) dias, a **VENDEDORA** poderá considerar o presente instrumento rescindido de pleno direito, com as consequências previstas no Capítulo VII, acima.

XVIII-8 - Na hipótese de o **COMPRADOR** não obter o financiamento ou consórcio imobiliário em questão, obriga-se este a pagar a parcela mencionada na alínea (b), do item (6.2), do QUADRO RESUMO, bem como eventuais outros valores devidos, de uma só vez na data de seu vencimento, através de recursos próprios, observada a correção monetária e a incidência dos juros previstos neste contrato. O não pagamento pelo **COMPRADOR** da aludida parcela e seus acréscimos, nas condições convencionadas neste item implicará na aplicação das disposições relativas à mora e inadimplemento e demais disposições legais e contratuais.

XVIII-9 - Se o financiamento ou consórcio imobiliário obtido for suficiente apenas para o pagamento parcial da parcela prevista na alínea (b), do item (6.2), do QUADRO RESUMO e/ou houver saldo devedor remanescente das demais parcelas, a diferença devida será liquidada obrigatoriamente pelo **COMPRADOR** de uma só vez, com recursos próprios, contra a assinatura do instrumento particular ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária antes referidos, sob pena de, não o fazendo, cometer o **COMPRADOR** infração contratual, incorrendo em mora e inadimplemento e ainda ensejar a rescisão deste instrumento na forma convencionada no Capítulo VII, desobrigando a **VENDEDORA**, neste caso, da assinatura e outorga do instrumento particular e/ou escritura pública de venda e compra mencionados.

XVIII-9.1 - Caso a **VENDEDORA**, por mera liberalidade, concorde em receber de forma parcelada o saldo do preço que não foi coberto pelo financiamento ou consórcio imobiliário, conforme item anterior, o **COMPRADOR** se obriga a assinar, juntamente com 2 (dois) fiadores idôneos, detentores de garantia real a ser apresentada à **VENDEDORA**, cujo cadastro deverá ser previamente aprovado pela **VENDEDORA**, até no máximo a data da assinatura do contrato do financiamento ou consórcio

imobiliário, instrumento de confissão de dívida, assecuratório do pagamento saldo do preço ainda em aberto.

XVIII-10 - Como condição do negócio e opção do **COMPRADOR** fica acertado que o financiamento a ser pleiteado não poderá acarretar despesas para a **VENDEDORA**, de forma que correrá por conta exclusiva do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes deste instrumento por mais especiais que sejam, e mesmo que venham a ser atribuídas à **VENDEDORA**.

XVIII-11 - Os custos para obtenção, preparação e tramitação dos documentos necessários para a obtenção do financiamento bancário ou consórcio imobiliário serão de exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR**.

XVIII-12 - O **COMPRADOR** assume total responsabilidade pela obtenção do financiamento ou consórcio imobiliário pretendido, eximindo a **VENDEDORA** de qualquer comprometimento neste sentido, inclusive, isentando a **VENDEDORA** da obrigação de financiar diretamente o saldo devedor em questão, caso o **COMPRADOR** por qualquer motivo não consiga obter o pretendido financiamento ou consórcio imobiliário.

XIX - DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA:

XIX-1 - Na hipótese de o **COMPRADOR** ter quitado com recursos próprios a integralidade do preço de aquisição da unidade autônoma, fica ajustado que a outorga da escritura pública definitiva de venda e compra da unidade aqui objetivada, inteiramente livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, ocorrerá, mediante solicitação do **COMPRADOR**, dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados da data do registro da “Instituição e Especificação de Condomínio”, no Oficial de Registro de Imóveis competente, observado o disposto no item III-2.6.

XIX-2 - O **COMPRADOR** deverá comparecer no dia, hora e local aprezados pela **VENDEDORA** para assinar a escritura definitiva de venda e compra de que trata o item XIX.1, supra, ficando expressamente convencionado que toda e qualquer escritura ou contrato decorrente do presente instrumento obedecerá aos termos de minuta padrão do empreendimento, elaborada pela **VENDEDORA**, e que o Tabelionato de Notas também será de sua livre escolha.

XIX-2.1 - Caso o **COMPRADOR** não assine a mencionada escritura pública de venda e compra, nas condições previstas neste instrumento, e uma vez notificado pela **VENDEDORA** para tal, permaneça inerte no cumprimento de referida obrigação, tal conduta caracterizar-se-á o inadimplemento contratual por parte daquele. Nesta situação, sem prejuízo de outras penalidades porventura previstas neste Instrumento, fica desde já consignado que a recusa do **COMPRADOR** em assinar a escritura pública de venda e compra ensejará, automaticamente, a aplicação de multa moratória diária (“astreintes”) de 0,03% (zero vírgula zero três por cento) sobre o preço ajustado para o presente compromisso de venda e compra, devidamente atualizado, a incidir a partir da notificação, constituindo-o em mora no cumprimento de dita obrigação.

XIX-3 - O pagamento de todas as despesas decorrentes da escritura supramencionada, inclusive emolumentos e custas de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, além do ITBI, (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) serão de exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR**.

XIX-4 - O **COMPRADOR** deverá providenciar o registro do instrumento definitivo de transferência da propriedade da unidade autônoma dentro do prazo de 30 (trinta) dias da respectiva outorga, sob pena de responder pelos prejuízos acarretados à **VENDEDORA** em função de sua demora. Sem prejuízo do aqui disposto, poderá a **VENDEDORA**, a seu critério, efetuar o registro do título e cobrar as respectivas despesas, custas e emolumentos do **COMPRADOR**, que deverá efetuar o reembolso no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, findo os quais ficará sujeito às mesmas penalidades por atraso das prestações.

XIX-5 - Ajustam as Partes, todavia, que ficará facultado à **VENDEDORA** o direito de transferir ao **COMPRADOR**, antecipadamente, a fração ideal de terreno vinculada à unidade autônoma de que trata este contrato, eventuais acessões e benfeitorias, ou a própria unidade autônoma, se já concluída, em alienação fiduciária, nos termos da Lei Federal n.º 9514/1997. Neste caso, ao **COMPRADOR** será, por força da mesma lei, outorgada a escritura definitiva de venda e compra, e

este, por sua vez, a **VENDEDORA** outorgará a propriedade fiduciária do mesmo imóvel, em garantia do pagamento do saldo do preço. Uma vez quitado o saldo do preço, a **VENDEDORA** providenciará o termo de quitação e o protocolo para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária junto ao Registro Imobiliário competente, no prazo de 30 (trinta) dias daquele derradeiro pagamento.

XIX-6 - Como condição ao exercício dos direitos da **VENDEDORA** estipulado no item XIX.5, acima, a **VENDEDORA** deverá notificar previamente por escrito o **COMPRADOR** com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias, para que o **COMPRADOR** possa, a seu critério, exercer nesse prazo o direito de antecipar o pagamento do saldo devedor dessa promessa. No caso de antecipação, os direitos da **VENDEDORA** previstos no item XIX-5 reputar-se-ão automaticamente extintos.

XIX-7 - Na eventualidade do edifício ou da unidade autônoma objeto deste contrato não se acharem inteiramente concluídos na oportunidade da escritura definitiva de venda e compra com alienação fiduciária em garantia, terá essa mesma escritura definitiva por objeto a fração ideal de terreno e as benfeitorias e acessões realizadas e a realizar corporificadas na unidade autônoma ora compromissada, e a **VENDEDORA** reiterará na aludida escritura a sua obrigação de concluir a edificação, na forma contratada.

XX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DESTE INSTRUMENTO:

XX-1 - Da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno – Obrigatoriedade:

XX-1.1 - O **COMPRADOR** compromete-se a fazer respeitar e cumprir as normas e exigências constantes na Convenção do CONDOMÍNIO e de seu Regimento Interno, cujas minutas o **COMPRADOR** declara conhecer, ratificando-as integralmente, e à qual ficarão obrigatoriamente subordinados eventuais futuros adquirentes da unidade autônoma aqui objetivada, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito.

XXI - DOS MANDATOS:

XXI.1 - Ainda pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o COMPRADOR nomeia e constitui sua bastante procuradora a VENDEDORA, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim especial de:

a) - nos termos da Lei Federal n.º 4591/1964, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação de condomínio do empreendimento, objeto deste instrumento, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação do mesmo condomínio, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente;

b) - promover junto à Municipalidade a inscrição imobiliária da unidade autônoma e também quaisquer alterações do projeto de construção do empreendimento, sem diminuição ou alteração das áreas e frações ideais de terreno correspondente à unidade de que é titular de direito o **COMPRADOR**, bem como diminuição ou alteração nas áreas comuns do empreendimento, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se;

c) - para representá-lo nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos, em especial para requerer as ligações definitivas de energia elétrica, gás, telefonia, água e esgoto e outros serviços; para instituir em favor do Poder Público e/ou das concessionárias de serviços públicos, se necessário, servidão de área "non edificandi", inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se;

d) - a(s) pessoa(s) física(s), qualificada na alínea "b" do item (1) do QUADRO RESUMO, para, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, receber(em) circulares sobre o andamento da obra, avisos, intimações, notificações e citações iniciais, caso suceda a execução do Contrato;

e) - praticar 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 artigos 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei Federal n.º 10.406/2002 (Código Civil).

f) - retificar os documentos integrantes do Memorial de Incorporação e aqueles necessários para a expedição do habite-se, podendo assinar qualquer alteração ou retificação do Memorial de Incorporação em relação a qualquer um dos documentos que o integram, representando o(s) mandante(s) junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à Prefeitura Municipal, Vara de Registros Públicos, Cartórios de Notas e Registro de Imóveis competentes; podendo assinar plantas, projetos, escrituras, termos e requerimentos, concordar com alterações no projeto legal; fazer as doações de áreas de recuo, instituindo as servidões e direitos reais de uso que se façam necessários; instituir investidas, desmembramento ou remembramento de terreno; desde que não impliquem em modificações nas características da unidade ora contratada; concordar com modificações das metragens do terreno, para mais ou para menos, se for necessária a realização de procedimento judicial ou extrajudicial para adequar as medidas reais às do título, com poderes específicos para concordar com laudos periciais e pedidos formulados por terceiros em eventual ação de retificação de metragens perante a Vara de Registros Públicos ou Registro de Imóveis que envolvam ou venham a envolver o terreno do Empreendimento e/ou imóveis lindeiros, inclusive constituindo advogado com poderes *ad judicium* para o foro em geral, e os especiais que se façam necessários ou exigidos; assinar a escritura ou o Instrumento particular de convenção do Condomínio, bem assim quaisquer eventuais aditamentos e/ou rerratificações ao presente Instrumento e à de convenção e/ou de seus(s) eventual(is) aditamento(s), em decorrência de exigências do Registro Imobiliário, erro ou omissão no presente Instrumento, e, eventualmente, para atendimento a solicitações da(s) entidade(s) que acaso financiar(em) a construção.

g) - a **VENDEDORA** abrir, em qualquer agência bancária de sua livre escolha, em nome do **COMPRADOR**, conta corrente, para o fim de lá efetuar o depósito de qualquer quantia que a ele seja devida, em decorrência do Contrato. O mencionado depósito, uma vez efetivado, valerá para todos os efeitos, como quitação da entrega e pagamento da quantia depositada;

h) - a **VENDEDORA** para, perante agente financeiro, juntar documentos, prestar informações, assinar contratos, escrituras, instrumentos de aditamento ou rerratificação, constituir hipotecas em qualquer grau ou alienação fiduciária, relativas ao financiamento à produção, sobre o Imóvel e à Unidade Autônoma, podendo praticar todo e qualquer ato necessário para tanto;

XXI-2 - O **COMPRADOR** ratifica o mandato legal conferido à **VENDEDORA**, pelo artigo 1º, inciso VII, da Lei Federal n.º 4.864/1965, combinado com o artigo 63, § 5º, da Lei Federal n.º 4.591/1964, podendo representá-lo em escrituras públicas ou particulares de alienação de seus direitos, convencionar com terceiros, de sua livre escolha, a cessão, ou promessa de cessão de seus direitos e obrigações, relativamente à unidade autônoma, bem como das benfeitorias e construções correspondentes à mesma unidade autônoma e, também, a sub-rogação nos direitos e obrigações deste decorrente, podendo ajustar preço, forma de pagamento, dar e receber quitação, sem impedimento algum; estabelecer e aceitar cláusulas e condições, mesmo que restritivas de direitos, autorizar abertura de matrículas, bem como todos os registros, averbações e cancelamentos na circunscrição imobiliária competente, assinar os respectivos contratos, seja por instrumento particular ou público; descrever e caracterizar a unidade autônoma, podendo, enfim, praticar todos os atos que forem necessários.

XXI-3 - Visando viabilizar a administração e representação das unidades hoteleiras perante o condomínio a ser instituído, o **COMPRADOR** nomeia e constitui sua bastante procuradora a **CHARLIE TECNOLOGIA E ACOMODAÇÕES S.A. (CNPJ/MF sob o n.º 37.571.863/0001-29)** a quem confere poderes específicos para representá-lo em todas as Assembleias Ordinárias e Extraordinárias, inclusive na Assembleia Geral de Instalação, de condomínio que tratem de assuntos referente a operação hoteleira, podendo receber as convocações, votar, prestar declarações, solicitar informações, esclarecer dúvidas, pedir esclarecimentos, apresentar documentos, se candidatar a cargos para o corpo diretivo (Síndico e Subsíndico), bem como vistoriar e dar quitação à

Incorporadora em relação à entrega de sua Unidade Hoteleira, enfim, praticar o que mais se faça necessário ao fiel cumprimento do presente mandato.

XXII - DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA:

XXII-1 - A incorporação do Empreendimento se sujeita ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de seu registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, tudo conforme o artigo 34, da Lei Federal nº 4.591/1964, dentro do qual é lícito à **VENDEDORA** dela desistir, caso não se efetive a aquisição, por terceiros, de 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento, ou caso a **VENDEDORA** não obtenha, nesse prazo, financiamento bancário à produção.

XXII-1.1 - Com base no artigo 33, da Lei Federal nº 4.591/1964, poderá a **VENDEDORA**, dentro do prazo acima previsto, revalidar a presente incorporação imobiliária, momento no qual fixará novo prazo de carência, por mais um período de 180 (cento e oitenta) dias. Diante da prévia e expressa previsão da eventual revalidação da incorporação imobiliária neste instrumento, ficará dispensada a anuência do **COMPRADOR**.

XXII-2 - Optando a **VENDEDORA** pela desistência da incorporação nos termos previstos no item XXII-1, supra, tal decisão será denunciada por escrito ao Oficial de Registro de Imóveis competente, e devidamente comunicada ao **COMPRADOR**, dispondo a **VENDEDORA** do prazo de até 30 (trinta) dias para restituir ao **COMPRADOR** os valores até então pagos para a **VENDEDORA**, devidamente corrigidos monetariamente, sendo certo que, por tal razão, o **COMPRADOR** desde já concorda, expressamente, que a referida desistência seja aceita pelo registro imobiliário competente, independentemente de nova concordância ou oitiva do **COMPRADOR**, mesmo na hipótese de estar a presente promessa registrada.

XXII-3 - A devolução de que trata o item XXII-2, supra será efetuada mediante depósito em conta corrente do **COMPRADOR** indicada no item 11.2, do QUADRO RESUMO, valendo comprovante de depósito como quitação integral dada pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, e como prova de sua desvinculação total do empreendimento. Com tal procedimento ficarão as Partes desobrigadas dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, ficando a **VENDEDORA**, desta forma, liberada para dar o destino que melhor lhe convier ao terreno aludido no item I.1, retro, observado o que dispõe, para tanto, o Memorial de Incorporação do empreendimento, tudo independentemente de qualquer participação ou anuência do **COMPRADOR** e de outra medida, seja judicial ou extrajudicial.

XXII-4 - Por outro lado, não vindo a **VENDEDORA** a exercer a faculdade prevista no item XXII.1, retro, tornando desta forma obrigatório, irrevogável e irretratável o presente instrumento, é assegurado às Partes o direito de se exigirem, ainda que compulsoriamente, o cumprimento das obrigações constantes deste instrumento, sendo certo que os depósitos efetuados passarão a ser considerados como pagamentos efetivos.

XXII-5 - Na hipótese de desistência da incorporação do **CONDOMÍNIO**, dentro do prazo de carência e nas condições previstas neste instrumento e no Memorial de Incorporação respectivo, o **COMPRADOR** autoriza expressamente, desde já, o Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder ao cancelamento do registro deste instrumento, se registrado for, concordando, também, desde já, com referido procedimento.

XXIII - DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS PRESTADOS PELA TORRE 1

XXIII-1 - Quando da instalação do Condomínio de Utilização, serão obrigatoriamente disponibilizados pela **TORRE 1** os serviços específicos para exclusiva utilização dos seus respectivos condôminos. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativos, os quais, a partir da instalação do Condomínio de Utilização, serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente pela **TORRE 1**.

XXIII-2 - À Administradora da **TORRE 1** competirá a inspeção e ou condução dos serviços abaixo descritos, cabendo a coordenação "in loco" dos mesmos, sob sua exclusiva orientação, supervisão, controle e responsabilidade.

XXIII-3 - Os serviços **básicos e/ou obrigatórios** são de custeio obrigatório de todos os condôminos da **TORRE 1** incluídos nas respectivas despesas ordinárias de condomínio, em rateio definido nesta Convenção. Os **opcionais e/ou facultativos** serão custeados de acordo com sua utilização.

XXIII-4 - Os serviços **básicos e/ou obrigatórios** desenvolvidos nas áreas comuns da **TORRE 1**, serão definidos e aprovados em Assembleia Geral da respectiva **TORRE**.

XXIII-5 - Os serviços a serem definidos nos termos do item XVIII-1 serão obrigatórios e não poderão ser excluídos pela **TORRE 1**, salvo deliberação em assembleia.

XXIII-6 - Serão implementados serviços **básicos e/ou obrigatórios** destinados à utilização das unidades hoteleiras da **TORRE 1**, decorrentes de exigência legal para operação de hotel.

XXIII-7 - Consideram-se **serviços opcionais e/ou facultativos** aqueles oferecidos pela **TORRE 1**, sob a supervisão da respectiva Administradora, cujo custeio será cobrado diretamente do usuário, de acordo com a sua utilização, sendo que tais serviços serão definidos na Assembleia Geral da **TORRE 1**.

XXIII-8 - Tendo em vista o Empreendimento contar com conceito de serviços *pay-per-use*, o qual possibilitará pacotes personalizados à **TORRE 1**, a Administradora da **TORRE 1** e/ou Administração da operação hoteleira diligenciará de sorte a operar todos os serviços da **TORRE 1** e/ou da operação hoteleira, com quadro de pessoal próprio ou por empresas especializadas por elas determinadas/homologadas, sendo certo que os custos da contratação da operação de disponibilização de *pay-per-use* serão arcados pela operação hoteleira.

XXIII-9 - Fica estabelecido que os serviços prestados não possuem qualquer vínculo e/ou relação com a Versace, sendo vedada a utilização da marca ou qualquer referência à marca para fins de prestação dos serviços, conforme cláusula XXVII a seguir.

XXIV - DA ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DE LOCAÇÃO DAS UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS DA TORRE 1

XXIV-1 - O **COMPRADOR** reconhece que poderão existir conjuntos ou grupos de Unidades Não Residenciais da **TORRE 1**, sob administração única por empresa que poderá ser indicada pela **VENDEDORA**, para fins de locação para curta ou longa duração, o que poderá ser também por meio eletrônico e internet, inclusive podendo haver um sistema de intercâmbio ou compartilhamento de utilização com titulares de outros imóveis de outro local, conforme vier a ser definido pela Administradora/Operadora, já conceituado anteriormente nas Premissas Gerais e Fundamentais por Administração de Locação.

XXIV-2 - A Administração de Locação poderá ser criada ou indicada pela **VENDEDORA** a qualquer momento para determinados condôminos que se interessarem, ou por determinado grupo de condôminos que manifestarem seu interesse perante a Administradora/Operadora da Administração de Locação, mas sempre sob sua administração. Por outro lado, a **VENDEDORA** poderá optar por não criar ou não indicar a Administração de Locação.

XXIV-3 - Em seu relacionamento com a Administração de Locação, o reconhecimento em questão obedecerá, sempre, aos seguintes requisitos.

a) as unidades autônomas da **TORRE 1** poderão ser admitidas como locáveis e deverão ser com a direção ou o apoio da **VENDEDORA**, quando da instalação do condomínio de utilização e, posteriormente, nos contratos sucessivos, da Administradora/Operadora da Administração de Locação;

XXIV-4 - A representação dos condôminos participantes da Administração de Locação nas Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária do condomínio, na sua ausência, bem como em todos os demais atos necessários, será exercida exclusivamente pela administradora Administradora/Operadora da Administração de Locação, com direito a voto na proporção da fração ideal de propriedade das respectivas unidades.

XXIV-5 - Tendo em vista a natureza da locação por curta ou longa temporada é certo de que poderá haver um trânsito maior de terceiros estranhos nas dependências do **CONDOMÍNIO**, devendo tal condição ser respeitada por todos os condôminos participantes ou não da Administração de Locação.

XXIV-6 - Referida operação de locação não tem qualquer vínculo com a marca Versace, sendo vedada a utilização ou referência à marca para fins da operação, conforme cláusula XXVII a seguir.

XXV – DA ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DE UNIDADES HOTELEIRAS DA TORRE 1

XXV-1 - A **VENDEDORA** estabeleceu, mediante a constituição de uma “Administração Conjunta de Exploração Hoteleira” com a Charlie, empresa especializada na administração desse tipo de operação, que deverá destinar as unidades autônomas hoteleiras localizadas na **TORRE 1** à exploração hoteleira (“Hotel”).

XXV-1.1 - Para os fins acima, é condição essencial da aquisição das unidades autônomas hoteleiras da **TORRE 1**, a sub-rogação dos adquirentes/condôminos, em todos os direitos e obrigações decorrentes dos referidos contratos celebrados nesta data, a saber: (i) Contrato de Prestação de Serviços de Assistência Técnica e Operação Hoteleira e (ii) Sociedade em Conta de Participação – SCP Villa Ibirapuera (“SCP”).

XXV-1.1.1 - Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos acima mencionados, em razão da celebração deste contrato de aquisição de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma, o **COMPRADOR** firma, nesta data, Termo de Adesão para fins exclusivos de controle operacional da Charlie.

XXV-1.1.2 - Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, o **COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que:

a) - o Hotel será administrado pela Charlie ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico no que diz respeito à administração e exploração do Pool Hoteleiro, esta inicialmente feita por meio de sociedade em conta de participação - SCP) e que não há garantia de distribuição de resultados aos participantes desta SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP);

b) - a responsabilidade pela construção e entrega do Hotel à Charlie para início das atividades pré-operacionais e posterior operação é exclusiva da **VENDEDORA**, não podendo ser a Charlie responsabilizada por eventuais atrasos no início da operação por motivos não imputáveis a ela;

c) - para os fins de administração do Hotel pela Charlie, na condição de adquirente de fração ideal de terreno e futura construção de unidade autônoma hoteleira, deve fazer com que sejam mantidas as regras básicas que atendam às necessidades operacionais de referida empresa, tais como, (i) instalação e manutenção das áreas comuns e de uso exclusivo necessárias à prestação de serviços hoteleiros; (ii) contratação de seguros patrimoniais, operacionais e de responsabilidade civil; (iii), adoção de adequado sistema de remuneração e incentivo de empregados, inclusive por meio da concessão de bônus e assistência médica; (iv) programa de marketing e vendas.

d) - a **VENDEDORA** faça adaptações no registro da Convenção de Condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a Charlie, se for o caso;

e) - todas as Unidades Hoteleiras obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a administração e exploração da Charlie, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados;

- f) - a utilização das Unidades Hoteleiras como meio de hospedagem só poderá ser feita pela ou por meio da Charlie que, para tanto, poderá operacionalizá-la pelo sistema de hospedagem diária, longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido, sendo vedada destinar à utilização diversa;
- g) - em razão da constituição da SCP para promover a exploração hoteleira das Unidades Hoteleiras e de certas áreas comuns do Hotel, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a fazer parte de tal sociedade, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade autônoma que será construída objeto do presente Contrato;
- h) - não integra o preço das unidades autônomas do Hotel os gastos com despesas pré-operacionais (incluindo capital de giro e equipagem das áreas comuns) devendo os respectivos montantes serem suportados pelos adquirentes (“Despesas Pré-Operacionais”);
- i) - integra o preço das unidades autônomas do Hotel os gastos com montagem, equipagem e decoração relativas às unidades autônomas;
- j) - tem conhecimento de que será necessário aportar o valor estimado em R\$ 9.200,00 (nove mil e duzentos reais), para as Despesas Pré-Operacionais (incluindo Capital de Giro e áreas comuns) cujos custos serão prestados em futura Assembleia da SCP sobre as despesas pré-operacionais, considerando a data-base da assinatura deste instrumento, e terão a sua forma de arrecadação definida de modo compartilhado pelas Partes;
- k) - confere à Charlie ou à empresa contratada para vistoriar as Unidades Hoteleiras, quando da conclusão das obras, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo Termo e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s), ficando consignado que:
- k.1) - a Charlie e a empresa contratada, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, serão responsáveis por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a Construtora contratada para executar o Empreendimento, atributo esse exclusivo do **COMPRADOR**;
 - k.2) - poderá acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da Charlie e/ou da empresa contratada, firmando o respectivo termo. Para tanto, deverá comunicar sua intenção, por escrito, à Charlie.
- l) - ainda que esteja inadimplente com o pagamento dos valores indicados na letra (j), acima, as atividades hoteleiras serão implantadas em sua unidade pela Charlie e o lucro com a exploração de referida unidade ficará retido para compensar com os gastos incorridos;
- m) - se a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a Charlie pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s);
- n) - a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela **VENDEDORA** constante do respectivo memorial é de caráter restritivo, não comportando, pois, interpretação ou extensão de responsabilidade. Assim, em caso de dúvida quanto ao custeio de determinado bem, equipamento ou item, caberá ao **COMPRADOR** e demais adquirentes de frações ideias e futuras unidades autônomas hoteleiras suportarem tal custeio, na proporção que lhes couber;
- o) - o prazo inicial de administração condominial e da SCP é de 10 (dez) anos a contar do início da operação hoteleira;
- p) - a remuneração à Charlie seja paga de acordo com o estabelecido nos contratos indicados na Cláusula XXV-1.1 acima.

XXV-2 - Os usuários das unidades autônomas hoteleiras participantes da Administração Conjunta de Exploração Hoteleira, obedecerão, também, às normas da Convenção de Condomínio, podendo desfrutar de todos os serviços que o **CONDOMÍNIO** oferece.

XXV-3 – Referida operação hoteleira não tem qualquer vínculo com a marca Versace, sendo vedada a utilização ou referência à marca para fins da operação, conforme cláusula XXVII a seguir.

XXV-4 Em relação à SCP, fica assegurado ao sócio participante o direito de preferência para, havendo disponibilidade, se hospedar no Hotel, bastando, para tanto, promover sua reserva com a antecedência mínima de 10 (dez) dias e máxima de 30 (trinta) dias anteriores ao período em que pretenda se hospedar.

XXV.4.1 - Na hipótese tratada nesta Cláusula, o Sócio Participante receberá condição diferenciada em relação à tarifa média aplicada ao mercado naquela data, para o período de sua hospedagem. Este direito não será transferível a terceiros, sendo válido apenas para o apartamento em que o Sócio Participante estiver hospedado. Estes critérios aplicam-se também aos demais serviços prestados no Hotel pela Sócia Ostensiva.

XXV.4.2 - O Sócio Participante poderá se hospedar em períodos contínuos ou alternados, sendo fixado como limite máximo anual o número de 30 (trinta) pernoites, para utilização especial e preferencial com as condições previstas nesta cláusula.

XXVI – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

XXVI-1 - A execução do disposto no presente instrumento será feita em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – (“LGPD”), adotando-se todas as definições legais.

XXVI-1.1 - Toda e qualquer operação de tratamento de dados pessoais provenientes de bases particulares e referentes à execução deste Contrato será devidamente justificada por uma base legal, nos termos dos arts. 7º e 11º da LGPD, e realizada para atingir o objetivo do presente instrumento.

XXVI-1.2 - Toda e qualquer operação de tratamento de dados pessoais provenientes de bases públicas será realizada para atingir o objetivo do presente Contrato, respeitados os princípios da boa-fé.

XXVI-1.3 - Para fins deste Contrato, a **VENDEDORA** ocupa a posição de controladora dos dados pessoais do **COMPRADOR** e este ocupa a posição de titular dos dados pessoais, nos termos do art. 5º, inciso VI e V, da LGPD. Assim, ao **COMPRADOR** são assegurados os direitos previstos na LGPD.

XXVI-2- Incluem-se entre os dados pessoais do **COMPRADOR** todos aqueles necessários para execução do presente instrumento e para utilização no âmbito deste instrumento e para uso da Unidade Autônoma e das áreas comuns.

XXVI-3 - O **COMPRADOR** desde já autoriza o tratamento de seus dados pessoais para execução do presente instrumento, podendo a **VENDEDORA**, inclusive, compartilhar os respectivos dados com terceiros, incluindo eventual instituição financeira que venha a financiar o Empreendimento e/ou o **COMPRADOR**, empresas de assessoria para contratação/aprovação de financiamento bancário para **COMPRADOR**, os intermediadores da venda, a Operadora da Administração Conjunta de Exploração Hoteleira, a Operadora da Administração de Locação, a Administradora do Condomínio e/ou o Condomínio do qual a Unidade Autônoma fará parte e outros prestadores de serviços cujos serviços sejam essenciais à execução deste Contrato, nas hipóteses a seguir:

a) viabilizar a celebração deste instrumento e também o fluxo de eventual financiamento à produção do Empreendimento, com compartilhamento com os intermediadores da venda e também com instituição financeira e outros prestadores de serviços necessários;

- b) execução deste instrumento, incluindo uso da Unidade Autônoma e áreas comuns pelo **COMPRADOR** ou ocupantes por ele indicados, com compartilhamento, com a seguradora e eventuais outros prestadores de serviços;
- c) execução do(s) contrato(s) de administração condominial, com as Administradoras, que serão as responsáveis pela administração predial do Condomínio, exploração hoteleira, sociedade em conta de participação e administração de locação, conforme o caso;
- d) relações com o Condomínio, para possibilitar a execução das atividades condominiais regulares previstas na Convenção de Condomínio;
- e) em quaisquer outras situações, se assim for determinado por lei ou decisão judicial e/ou de autoridade administrativa;
- f) no caso de descumprimento das obrigações previstas neste instrumento, para assegurar o exercício regular dos direitos da **VENDEDORA**.

XXVI-3.1 - Os dados pessoais da **VENDEDORA** serão tratados de forma segura, independentemente se inseridos em documentos físicos ou digitais, seguindo o disposto nos arts. 46 e 47 da LGPD.

XXVI-4 - Os dados pessoais do **COMPRADOR**, tratados no âmbito deste instrumento, serão armazenados pelo tempo necessário à consecução da finalidade do presente instrumento. Após seu término ou rescisão, serão (i) armazenados com fundamento em uma base legal e de acordo com o princípio da necessidade, pelo prazo e forma previstos na LGPD e seus regulamentos, ou (ii) excluídos ou (iii) anonimizados.

XXVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

XXVII-1 – O **COMPRADOR** têm ciência de que a **VENDEDORA** contratou, junto à Gianni Versace S.r.l (“Versace”), a prestação de serviços de design de interiores e consultoria em relação aos móveis e acessórios de áreas selecionadas do empreendimento com base no “Estilo Versace”, passando a **VENDEDORA** a ter, estritamente para fins de publicidade e promoção, o direito não exclusivo do uso da marca “Versace” na expressão “Milano Lifestyle by Versace Home” no âmbito da venda de unidades autônomas desenvolvidas pela **VENDEDORA**, conforme convencionado entre as partes.

XXVII-2 - O **COMPRADOR**, bem como a **VENDEDORA**, reconhecem, no entanto, que permanecem sob titularidade única e exclusiva da Versace, de forma perpétua e no mundo todo, os direitos de propriedade intelectual relacionados a quaisquer materiais produzidos, fornecidos ou supervisionados pela “Versace”, ou, mesmo aqueles que produzidos pela **VENDEDORA**, mas que contenham o nome Versace, Estilo Versace, o Conceito Versace ou qualquer elemento de propriedade intelectual da Versace.

XXVII-3 - O **COMPRADOR**, ademais, se obriga a não apoiar ou se envolver em atividades que possam danificar a imagem e a reputação da “Versace”, ou, de qualquer forma, prejudicar qualquer direito de propriedade intelectual da “Versace”.

XXVII-4 - Fica, ainda, absolutamente vedado o uso das marcas registradas “Versace” como insígnia para qualquer lugar comercial, em razão dos direitos concedidos pela Versace à **VENDEDORA**, observado também o disposto nos itens XXVII – 7 e XXVII – 8 abaixo.

XXVII-5 - O **COMPRADOR** se compromete a isentar e indenizar a **VENDEDORA** por danos e demandas promovidas pela Versace ou por quaisquer terceiros em razão do uso, por si ou por qualquer ocupante das unidades autônomas sob sua responsabilidade, de qualquer marca ou direito de propriedade intelectual da “Versace”.

XXVII-6 - Fica definido que o **CONDOMÍNIO** ao realizar reposição do mobiliário da marca “Versace” existente em sua área comum, apenas poderá substituí-lo por mobiliário também de referida marca.

XXVII-7 - É estritamente proibido ao **CONDOMÍNIO, COMPRADORES, VENDEDORA, ADMINISTRADORAS, OPERADORA HOTELEIRA, ADMINISTRADORA DE LOCAÇÃO, OPERADORA DE ESTACIONAMENTO, LOJAS**, entre outros, utilizar ou se referir ou relacionar de qualquer forma o nome “Versace” para fins de operação hoteleira, operação de locação de residenciais ou não residenciais, operação de estacionamento, lojas e suas respectivas atividades, e serviços que poderão ser prestados na forma prevista na Convenção, sob pena de responsabilização por danos causados pelo uso indevido da marca.

XXVII-8 - Considerando que o conceito “Versace” está apenas relacionado a serviços de design de interiores de projeto residencial privado, por razões de maior clareza, o **CONDOMÍNIO, COMPRADORES, VENDEDORA, ADMINISTRADORAS, OPERADORA HOTELEIRA, ADMINISTRADORA DE LOCAÇÃO, OPERADORA DE ESTACIONAMENTO, LOJAS**, expressamente reconhecem e declaram que as lojas de rua, os espaços comerciais, as unidades hoteleiras e não residenciais, as operações de locação hoteleira, as operações de locação de não residenciais, bem como serviços, estão excluídos do conceito “Versace” e não poderão ser relacionados em hipótese alguma com o conceito e marca “Versace”.

XXVII-9 – O **COMPRADOR** ainda declara ciência e concordância de que todos os objetos de decoração da “Versace” demonstrados em panfletos, imagens, materiais publicitários, folders, outdoors, anúncios, maquete ou qualquer outra forma de veiculação, não integram o presente contrato, porque tem caráter meramente demonstrativo e ilustrativo, sendo certo que poderão ser substituídos e/ ou alterados em suas quantidades e/ou modelos e/ou produtos, a qualquer momento, por mera liberalidade da **VENDEDORA**, de modo a seguir a linha de design da “Versace” mais atual à época na data de conclusão das obras.

XXVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

XXVIII- 1 - O **COMPRADOR**, desde já, autoriza a **VENDEDORA** a:

a) - utilizar gratuitamente as dependências do **CONDOMÍNIO**, até o final da comercialização de todas as unidades autônomas, e, mesmo após a entrega da unidade objeto desse instrumento, poderá ela utilizar-se das paredes externas do edifício, bem como do terreno edificado, para colocação de placas e faixas indicativas das vendas, da recepção e do condomínio, inclusive mantendo corretores de plantão, corretores estes aos quais será permitido mostrar às pessoas interessadas todas as partes comuns do edifício, que poderão utilizar os elevadores, portarias, telefones e sanitários e demais coisas de uso comum, caso ainda haja unidade autônoma a ser comercializada;

b) - promover, pelo prazo inicial de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de expedição do Certificado de Conclusão (Habite-se), a contratação, observados os parâmetros do mercado, de empresa especializada para administrar o futuro **CONDOMÍNIO**, bem como, nos termos da Convenção condominial, indicar o primeiro síndico do **CONDOMÍNIO** e subsíndicos, os quais deverão ser profissionais;

c) - firmar, em nome do **CONDOMÍNIO**, os contratos de prestação de serviços, dentre eles o de manutenção dos equipamentos cujas garantias dependam de tal contratação (tais como elevadores, bombas, ar condicionado, se houver, e outros que se enquadrem em tal situação), bem como a contratar o seguro contra sinistros, pelo prazo de 02 (dois) anos.

XXVIII-2 - Nenhuma pretensão referente a vícios ou defeitos de construção terá efeito suspensivo sobre o vencimento das parcelas e/ou prestações do saldo devedor do **COMPRADOR**.

XXVIII-3 - Todo e qualquer recebimento de importâncias pagas com atraso, pelo **COMPRADOR**, será tido como mera liberalidade, não implicando alteração tácita dos termos deste instrumento.

XXVIII-4 - Todas as comunicações da **VENDEDORA** serão dirigidas à residência do **COMPRADOR**, no endereço por ele indicado no QUADRO RESUMO. Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente contrato serem consideradas válidas e

eficazes. Além disso, o **COMPRADOR** compromete-se a manter seu estado civil indicado no QUADRO RESUMO sempre atualizado.

XXVIII-5 - Os impressos assinados pelo **COMPRADOR** neste ato substituem e revogam quaisquer papéis, cartas, folhetos e documentos que acaso tenham sido anteriormente emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, portanto, ser invocado contra o avençado expressamente neste instrumento.

XXVIII-5.1 - As cláusulas e condições, notadamente, no que concerne ao preço, à forma de pagamento, prazo e forma de execução da obra do empreendimento, ora estabelecidas, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o **COMPRADOR**, ou por este simplesmente pleiteadas na fase de intermediação da venda, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

XXVIII-5.2 – A planta e todos os objetos expostos em unidade autônoma decorada - se existente no empreendimento – e os constantes das peças publicitárias, não integram o presente contrato, porque tem caráter meramente demonstrativo e ilustrativo, respectivamente, nessa eventual unidade autônoma decorada. As disposições de pontos de luz, a quantidade de interruptores, tomadas e acabamentos, inclusive em gesso, e mais, armários e demais objetos ou peças que a guarnecem foram assim dispostos e acrescidos para atender um projeto de decoração, e não correspondem ao que consta na unidade autônoma objeto do presente contrato.

XXVIII-6 - O presente instrumento, no que se refere à fração ideal de terreno (coeficiente de proporcionalidade), é celebrado em caráter "ad corpus", não se responsabilizando a **VENDEDORA**, em tempo algum e sob nenhum pretexto, por qualquer diferença de metragem que venha a ser apurada nas medidas do terreno referidas neste compromisso, que são meramente enunciativas.

XXVIII-7 - O **COMPRADOR** tem pleno conhecimento de que o CONDOMÍNIO possui **natureza mista**, não podendo nenhuma de suas unidades autônomas ser utilizadas de forma distinta ao aqui estabelecido, sendo que as **Unidades Hoteleiras** e as **Unidades Não Residenciais** da **TORRE 1**, bem como as **Lojas**, têm finalidade exclusivamente não residencial, sendo vedada sua utilização residencial.

XXVIII-8 – Conforme estabelecido na Convenção de Condomínio, haverá também uma administradora ("Administradora") para o **CONDOMÍNIO** e/ou cada **TORRE**, podendo existir administradoras separadas para administrar a Administração de Locação e outra para Operação Hoteleira conforme previsto no Capítulo XXIV e XXV, indicadas pela **VENDEDORA**, sendo certo que referidas operações não têm qualquer vínculo com a marca "Versace".

XXVIII-9 - Em razão das características do **CONDOMÍNIO** e para manter sua boa funcionalidade e, ainda, levando em conta a *expertise* da **VENDEDORA**, esta será a responsável, exclusivamente e obrigatoriamente por indicar a Operadora Hoteleira (Charlie), que poderá ou não ser empresa de seu próprio grupo econômico, mas com *expertise* em hotelaria, condições essas que deverão ser respeitadas pelos condôminos, bem como poderá indicar a administradora da Administração de Locação, se esta existir.

XXVIII-10 - O **COMPRADOR** responsabiliza-se sob as penas da lei, quanto à veracidade das declarações prestadas sobre seus dados pessoais, em específico, identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro, das quais assume inteira responsabilidade civil e criminal.

XXVIII-11.1 - O **COMPRADOR** se compromete, sob pena de cometer infração contratual, a fornecer a **VENDEDORA** quando solicitado, todas as informações e documentos que sejam necessários para fins de atualização cadastral, bem como de comprovação de capacidade financeira.

XXVIII-12 - Declara expressamente o **COMPRADOR**:

a) - que todas as informações que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente, são suficientemente esclarecedores do empreendimento e se encontram perfeitamente de acordo com

as disposições avençadas neste instrumento, nas plantas, no respectivo Memorial de Incorporação e na minuta da Convenção de Condomínio. Declara, mais, que lhe foi devidamente esclarecido que as ilustrações constantes das peças promocionais, site e stand, inclusive no que diz respeito a cor e tonalidade da torre/fachada demonstradas nos materiais publicitários, são “ilustrações artísticas” ou “sugestões de decoração”, podendo ser alteradas pela **VENDEDORA** a qualquer tempo, desde que mantido o padrão do **CONDOMÍNIO**, e que a entrega do imóvel será nas condições constantes do Memorial de Incorporação, Memorial Descritivo e especificações do edifício;

b) - que tem ciência de que o projeto legal aprovado, os projetos executivos, inclusive com as modificações de ordem técnica que possam vir a ser necessárias, bem como o Memorial de Incorporação registrado perante o Oficial de Registro de Imóveis competente prevalecem sobre todo e qualquer outro documento ou material publicitário produzido pela **VENDEDORA**;

c) - que lhe foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento bancário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo e respectiva forma de comprovação;

d) - que a **VENDEDORA** colocou à disposição, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e futura Convenção de Condomínio, devidamente registrados perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, os quais foram pelo **COMPRADOR** aceitos;

e) - que tem ciência e concorda expressamente que, na falta do pagamento de qualquer parcela descrita no item (6), do QUADRO RESUMO, poderá a **VENDEDORA**, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome e CPF dele **COMPRADOR** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros;

f) - que todas as despesas a título de corretagem necessárias à aquisição foram por ele **COMPRADOR** contratadas e adimplidas, sendo que tais valores não integraram o preço do imóvel e foram pagos diretamente pelo **COMPRADOR** à empresa de intermediação de imóveis e/ou aos consultores imobiliários responsáveis pelos serviços de intermediação do empreendimento.

g) - em cumprimento ao disposto no artigo 46, do Código de Defesa do Consumidor, a fim de que o **COMPRADOR** tomasse conhecimento prévio do conteúdo do que aqui está pactuado, ficando bem informado e consciente de seus direitos e obrigações, o presente contrato lhe foi submetido, previamente, para análise e estudo, sendo que o **COMPRADOR** manifestou-se no sentido de que está bem esclarecido quanto às condições contratuais, notadamente quanto às cláusulas e condições que, de alguma forma, lhe restrinjam direitos.

h) - o **COMPRADOR** tem plena ciência de que este instrumento de promessa de venda e compra não está coberto por seguro de morte e invalidez permanente;

i) - que está ciente de que a concessão do financiamento pela instituição bancária, destinado à aquisição do imóvel, dependerá da aprovação de crédito e do preenchimento das condições de enquadramento da operação e do imóvel nas regras estabelecidas pelos normativos vigentes relacionados ao assunto, sendo que tais análises de crédito e de enquadramento serão realizadas, pela instituição bancária, no momento da solicitação do financiamento;

j) - em face das garantias de hipoteca e de penhor avençados no Contrato de financiamento à construção, a **VENDEDORA** não se opõe que a instituição bancária entre em contato com os **COMPRADORES** das unidades do empreendimento, com intuito de agilizar a concessão de crédito (repassa), podendo a instituição bancária repassar as informações recebidas da **VENDEDORA** sobre o saldo devedor pendente de pagamento pelo **COMPRADOR**;

k) – em relação à Operação Hoteleira, declara que teve acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em unidade imobiliária do empreendimento, especialmente as informações contidas nos seguintes documentos que compõem o Contrato de Investimento Coletivo, cujas cópias assinadas e digitalizadas se encontram arquivadas em pen-drive recebido nesta data, a saber:

- i) - minuta da Convenção de Condomínio;
- ii) - memorial descritivo de acabamentos e instalações do Empreendimento;
- iii) - planta tipo da unidade autónoma objeto do presente;
- iv) - Contrato de Prestação de Serviços de Assistência Técnica e de Operação Hoteleira;
- v) - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;
- vi) - Termo de Adesão a SCP;
- vii) - Declaração de Veracidade da Ofertante;
- viii) - Declaração da Operadora Hoteleira;
- ix) - Declaração do Investidor;
- x) - Estudo de Viabilidade;
- xi) - Prospecto da Operação Hoteleira resumido;
- xii) - Ofício de Registro da Oferta Pública, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários, obtido nos termos da Resolução 86 CVM em *****/***/*****, sob nº ****/****.**

XXVIII-11.1 - Faz parte integrante deste contrato, os seguintes anexos, que rubricados pelas partes, são entregues no ato da assinatura ao **COMPRADOR**, que deles toma conhecimento e concorda (cuja cópia segue do pen-drive acima mencionado):

- a) Termo de adesão a SCP, e
- b) Termo de Declaração do Investidor e Fatores de Risco.

XXVIII-12 - Os outorgados promissários compradores, qualificados no item (1), alínea “b”, do QUADRO RESUMO, denominados neste instrumento apenas por **COMPRADOR**, são responsáveis solidários pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento e se nomeiam procuradores recíprocos para o fim especial de receber citações, intimações e notificações decorrentes de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, iniciado pela **VENDEDORA** em decorrência do inadimplemento dele **COMPRADOR**, valendo a diligência cumprida na pessoa de um deles como se cumprida na pessoa de todos, bem como para receber comunicados e notificações diversas referentes a este instrumento.

XXVIII-13 - No prazo previsto para conclusão das obras não está computado o período para entrega das áreas comuns regrada na forma da Convenção de Condomínio, bem como a decoração das mesmas, havendo tolerância de até 30 (trinta) dias em favor da **VENDEDORA**, contados a partir da data da assembleia de instalação do condomínio de utilização, e ainda, para utilização destas áreas comuns, deverá haver previa vistoria, a qual se dará pelos representantes legais do condomínio, quais sejam, Síndico e comissão, ambos eleitos em assembleia de instalação do condomínio de utilização. Destaque-se que, durante este período, poderá a **VENDEDORA** utilizar-se de espaço nas garagens do edifício para seu escritório e almoxarifado.

XVIII-14 - A inaplicabilidade ou nulidade, declarada por decisão judicial irreversível, relativa a qualquer cláusula ou disposição do presente instrumento, não prejudica ou altera as demais cláusulas e disposições nele estipulados, continuando plenamente válido com relação à parte não alterada ou suprimida por decisão judicial.

XXVIII-15 - O presente instrumento, ressalvadas as hipóteses de rescisão ou resolução expressamente aqui previstas, o direito de arrependimento e o prazo de carência acima estabelecido, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e, assim, extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

XXIX– DO CONTRATO DIGITAL

XXIX-1- As Partes declaram estar cientes de que o presente Contrato é nato-digital, tendo sido assinado eletronicamente, na plataforma DocuSign, possuindo todos os efeitos de direito, nos termos do art. 10, da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001.

XXIX-2- As Partes estão cientes sobre o funcionamento e características da assinatura eletrônica, sendo que neste ato declaram sua aceitação e reconhecem sua plena validade, com ou sem a

utilização de certificado digital emitido no âmbito da ICP- Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras).

XXIX-3- A **VENDEDORA**, por meio de seus representantes ou por sua Administradora, é responsável por coordenar o envio dos envelopes eletrônicos por meio da plataforma DocuSign para os correios eletrônicos indicados no Quadro Resumo.

XXX - DO FORO:

XXX-1 - As Partes convencionam que o foro para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste instrumento é o da Comarca de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim, justas contratadas e avençadas, as Partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, forma e data, na presença das testemunhas abaixo nomeadas.

São Paulo, %PROPOSTA_DATA_BASE_EXTENSO%

VENDEDORA:

LAVVI LISBOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

COMPRADOR:

%PROPRIETARIOS_ASSINATURA%

TESTEMUNHAS:

1) _____
Nome:
RG:

2) _____
Nome:
RG:

Esta página faz parte integrante do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra Sob Condição Resolutiva da UNIDADE AUTÔNOMA nº %EMPREENDIMENTO_CODIGO_UNIDADE% (%EMPREENDIMENTO_CODIGO_UNIDADE_EXTENSO%), %EMPREENDIMENTO_NOME_BLOCO%, do "CONDOMÍNIO VILLA IBIRAPUERA