

Construcenter

URBANISMO

www.construcenterurbanismo.com.br

Obrigado por confiar na Construcenter!

Esse é o primeiro passo para a construção dos seus sonhos.

+Segurança

+Qualidade

+Transparência

Canal de atendimento:

79 9675-0552

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL INTEGRANTE DO ##P{CT263}## DENOMINADO "##P{CT044}##".

Pelo presente **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE) INTEGRANTE DO ##P{CT263}## DENOMINADO "##P{CT044}##"**, doravante denominado **"CONTRATO"**, e na melhor forma de direito, as partes seguidamente nomeadas e qualificadas, a saber, de um lado, a **PROMITENTE VENDEDORA**, daqui para frente denominada simplesmente **"VENDEDORA"** e, do outro lado o(a) **PROMITENTE COMPRADOR(A),** designado de **COMPRADOR(A)**, ambos indicados nos **Campos I e II**, respectivamente, do **QUADRO RESUMO**, deste **CONTRATO**, celebram entre si ajustado e contratado, o presente negócio jurídico, de forma irretratável e irrevogável, na forma das cláusulas, termos e condições abaixo, as quais, livremente e mutuamente, outorgam e se obrigam a cumprir, a qualquer tempo, por si e por seus sucessores e herdeiros a qualquer título.

DECLARAÇÕES INICIAIS

O(A) **COMPRADOR(A)** declara, neste ato, que recebeu da **VENDEDORA**, previamente, a minuta do presente instrumento, a fim de examiná-la detidamente, inclusive com a liberdade de se assessorar por advogado de sua confiança, tendo permanecido com a referida minuta em seu poder e, portanto, as cláusulas e condições descritas neste Contrato são de sua inteira compreensão e alcance, como também teve a oportunidade de verificar a vizinhança do lote (futura unidade habitacional) e os serviços públicos que o servem, atendendo, portanto, todas as suas conveniências, inclusive quanto ao seu real valor de mercado.

TÍTULO I

QUADRO RESUMO

Nos termos do artigo 35-A da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, acrescido pela Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, integra o presente Contrato o Quadro-Resumo, o qual contém todas as informações exigidas pelo referido artigo 35-A e seus incisos.

CAMPO I – VENDEDORA: ##P{CT005}##, "incorporadora", sociedade empresarial de responsabilidade limitada e especifica, de direito privado, inscrita no (CNPJ/MF) sob nº ##P{CT010}##, com sede na ##P{CT006}##, Bairro ##P{CT007}##, Município de ##P{CT012}##/##P{CT013}##, neste ato representada por seus sócios, **##P{CT350}##**, ##P{CT351}##, ##P{CT353}##, ##P{CT354}##, inscrito no Registro Geral (RG) sob nº ##P{CT356}##, e no CPF/MF sob nº ##P{CT355}##, residente e domiciliado na ##P{CT357}##, Bairro ##P{CT359}##, Cep ##P{CT361}##, Município de ##P{CT360}##/##P{CT358}## .

CAMPO II – COMPRADOR (ES): ##P{CT015}##, ##P{CT020}##, ##P{CT028}##, ##P{CT027}##, inscrito(a) no CPF/MF sob nº ##P{CT021}##, e Registro Geral (RG) sob nº ##P{CT022}## ##P{CT507}##, e seu/sua cônjuge **##P{CT037}##,** ##P{CT029}##,

##P{CT061}##, inscrito(a) no CPF/MF sob nº ##P{CT030}## Registro Geral (RG) sob nº ##P{CT031}##/##P{CT509}## residente(s) e domiciliado(s) na ##P{CT023}##, ##P{CT179}## , Bairro ##P{CT024}##, Município de ##P{CT058}##/##P{CT071}##, CEP ##P{CT025}##, Contatos: ##P{CT068}## e E-mail: <##P{CT075}##>.

CAMPO III – DO EMPREENDIMENTO: O empreendimento imobiliário, **"##P{CT044}##"**, cujo lote é objeto deste contrato, está localizado na ##P{CT062}##, ##P{CT045}##, no Município de ##P{CT063}##/##P{CT064}##, aprovado, nos termos da Lei nº 6,766/79 e legislação municipal, sendo, assim, denominado de ##P{CT263}##.
##P{CT204}##.

CAMPO IV – DO OBJETO CONTRATUAL: A unidade imobiliária objeto deste contrato é ##P{CT089}##, descrito e caracterizado nos precisos termos do Memorial de Incorporação com Alvará sob nº ##P{CT388}## , RI sob nº ##P{CT386}## .

O imóvel objeto do presente contrato encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza.

CAMPO V – DO PREÇO DE VENDA DO LOTE E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOÇIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO, SERÃO REGIDOS CONFORME TABELA DE PREÇO VIGENTE ATUAL NA DATA DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE (LOTE): REGRAS DA TABELA VIGENTE (PLANO 48 MESES PARCELAS FIXAS SEM JUROS SEM CORRECAO, PLANO 60 MESES PARCELAS SEM JUROS MAIS CORRECAO ANUAL IPCA, PLANO 120 E 180 PARCELAS COM JUROS 0,75% AO MES MAIS CORRECAO ANUAL IPCA), AS REGRAS SERAM APLICADAS NAS PARCELAS MENSAIS E INTERCALADAS ANUAIS.

##P{CT441}##

CAMPO VI – DA CORREÇÃO MONETÁRIA E ENCARGOS MORATÓRIOS, SERÃO REGIDOS CONFORME TABELA DE PREÇO VIGENTE ATUAL NA DATA DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE (LOTE), REGRAS DA TABELA VIGENTE (PLANO 48 MESES PARCELAS FIXAS SEM JUROS SEM CORRECAO, PLANO 60 MESES PARCELAS SEM JUROS MAIS CORRECAO ANUAL IPCA, PLANO 120 E 180 PARCELAS COM JUROS 0,75% AO MES MAIS CORRECAO ANUAL IPCA), AS REGRAS SERAM APLICADAS NAS PARCELAS MENSAIS E INTERCALADAS ANUAIS.

A- As parcelas referidas no **Campo V**, deste **Quadro Resumo**, nos itens "PARCELAS MENSAIS" e "INTERCALADAS ANUAIS", estão acrescidas de **juros/mês** de 0,75% (zero setenta e cinco por cento) sendo, da primeira parcela até última e, incidira nas mesmas, de forma **ANUAL** e **ACUMULADA,** a variação do índice **IPCA/IBGE** (variação apenas positiva), levando-se em consideração a última parcela vincenda , essa clausula vale para os planos 120 e 180 meses;

B- Acordam as partes que sobre os valores das parcelas referidas no **Campo V**, deste **Quadro**

Resumo, nos itens "PARCELAS MENSAIS" e "INTERCALADAS ANUAIS", a serem pagas, serão FIXAS, não incidindo a variação de qualquer índice de correção disponível no mercado, até o pagamento integral do imóvel, essa cláusula vale para o plano 48 meses;

C- Acordam as partes que sobre os valores das parcelas referidas no **Campo V**, deste **Quadro Resumo**, nos itens "PARCELAS MENSAIS" e "INTERCALADAS ANUAIS", incidira nas mesmas, de forma **ANUAL** e **ACUMULADA,** a variação do índice **IPCA/IBGE** (variação apenas positiva), levando-se em consideração a última parcela vincenda, essa clausula vale para o plano 60 meses;

D- O atraso ou falta de pagamento de qualquer parcela do preço convencionado neste **Contrato** entre as **Partes**, ou no caso de rescisão, implicará de forma automática e de pleno direito, a incidência de juros moratórios na ordem de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, sobre o valor do debito atualizado pelas regras do **Campo VI, item A , B e C**, deste **Quadro Resumo**, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, e multa de 2% (dois por cento) do valor do debito atualizado e acrescidos dos juros moratórios, além de honorários advocatícios na ordem de 10% (dez por cento), para hipótese de cobrança extrajudicial e, de 20% (vinte por cento) se cobrança judicial;

E- Fórmula para antecipação de parcela (plano com juros mais correção): o valor para antecipação é o valor da parcela descapitalizado e reajustado para a data-base do mês do pagamento incluindo índice IPCA, segundo parâmetros de reajustes contratuais, para planos 120 e 180 meses.

F- Fórmula para antecipação de parcela (plano sem juros mais correção): o valor para antecipação é o valor da parcela reajustado para a data-base do mês do pagamento incluindo índice IPCA, segundo parâmetros de reajustes contratuais, para plano 60 meses.

G- Fórmula para antecipação de parcela (plano sem juros sem correção): não há, o valor para antecipação é o valor da parcela reajustado para a data-base do mês do pagamento, segundo parâmetros de reajustes contratuais, para plano 48 meses.

CAMPO VII – DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

O valor da Comissão de Corretagem integra o valor de compra e venda livremente pactuado entre as **Partes** neste **Contrato**. Este, portanto, será pago pela VENDEDORA, ao Corretor **##P{CT268}##**, inscrito no CPF/CNPJ sob nº ##P{CT462}##, na quantia de **R$ ##P{CT482}## (##P{CT483}##),** em razão da sua intermediação da negociação, conforme artigo 3º da Lei nº 6.530/78 e artigos 724 e 725 da Lei nº 10.406/02. Ademais, na forma do inciso V, do parágrafo 2º, do artigo 26-A, da lei nº 6.766/79 alterada no artigo 3º da Lei nº 13.786/2018, tal valor pago não será objeto de devolução pela **PROMITENTE VENDEDORA**, mesmo na hipótese de rescisão contratual por iniciativa ou fato imputado ao adquirente (COMPRADOR).

Ciência expressa do(a) COMPRADOR(A) quanto à comissão da corretagem:

_____

##P{CT015}##

_____

##P{CT037}##

CAMPO VIII – DOS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

A partir da **Entrega do Empreendimento**, o(a) **COMPRADOR(A)** assume todas as obrigações relativas a impostos, taxas, tarifas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos, taxas, ou encargos que incidem ou que venham a incidir sobre a propriedade, posse ou utilização do **Imóvel**, mesmo que seus lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros.

CAMPO IX – DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO POR INICIATIVA OU FATO IMPUTADO AO ADQUIRENTE

Na hipótese de **resolução do presente Contrato por inadimplemento ou desistência do(a) COMPRADOR(A)**, estará a **VENDEDORA** obrigada a proceder com a devolução de todos os valores até então pagos para aquisição do Imóvel, devidamente atualizados nas regras estabelecidas no **Campo IV**, deste **Quadro Resumo**, sendo admitida a realização, pela **VENDEDORA**, da retenção dos valores correspondentes a:

A- O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive o sinal, limitados a um desconto de 50,00% (cinquenta por cento) do valor atualizado do preço de compra e venda ajustado para o presente Contrato;

B- Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo(a) COMPRADOR(A), na forma do Campo VI, item A,B,C, deste Quadro Resumo;

C- Os encargos incidentes sobre a posse, propriedade e utilização do Imóvel, estabelecidos no Campo VIII, deste Quadro Resumo;

D- A comissão de corretagem, detalhada no Campo VII, deste Quadro Resumo;

E- Os tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição do Imóvel e/ou rescisão deste Contrato;

F- Na hipótese de o(a) COMPRADOR(A) já ter sido imitido na posse do Imóvel, a taxa fruição em valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do valor atualizado do preço de compra e venda ajustado para o presente Contrato, por cada

mês ou fração de mês, *pro rata die*, em que o(a) COMPRADOR(A) esteve na posse do Imóvel, contados a partir da data de sua imissão na posse do Imóvel até a sua efetiva restituição à VENDEDORA.

G- A devolução do saldo após as deduções admitidas, será sempre feita em **12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com primeiro vencimento definido para 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto para conclusão das obras ou, caso já concluídas as obras de implantação de infraestrutura do Loteamento, 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.**

H- Se ocorrer o cancelamento do registro do Contrato no competente Cartório de Registro Geral de Imóveis por seu inadimplemento e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado para a presente compra e venda, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no ato do cancelamento, e somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo Imóvel, mediante apresentação do distrato assinado pelas Partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do artigo 32-A Lei nº 6.766/1979, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis.

I- Rescindido o Contrato, o(a) COMPRADOR(A) deverá, de imediato, reintegrar a VENDEDORA na posse direta do Imóvel. Assim, eventual permanência do(a) COMPRADOR(A) no Imóvel, além de possibilitar a cobrança da taxa de fruição, será considerada esbulho, pelo que, desde já, reconhece o(a) COMPRADOR(A) o direito da VENDEDORA em ser reintegrada na posse do Imóvel, pelo meio processual estabelecido no artigo 560 do Código de Processo Civil, sendo válido e legítimo, outrossim, o mandado reintegratório liminar, sem a audiência do(a) COMPRADOR(A).

J- Por força do disposto no artigo 34, da Lei nº 6.766/79, em qualquer hipótese de rescisão, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis que tiverem sido levadas a efeito no Imóvel com a prévia e expressa autorização dos Poderes Públicos competentes e da VENDEDORA, desde que em conformidade com as disposições contratuais e legais.

Ciência expressa do(a) COMPRADOR(A) quanto às consequências do desfazimento do contrato:

_____

##P{CT015}##

##P{CT037}##

CAMPO X – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO (Artigo 49 da Lei nº 8.078/90 – CDC)

Terá o(a) **COMPRADOR(A)** direito a arrependimento no prazo de 7 (sete) dias, a contar da data de assinatura deste contrato, sem qualquer ônus, EM CASO DE CONTRATO FIRMADO EM ESTANDE DE VENDA E FORA DA SEDE DO EMPREENDEDOR, tendo, portanto, direito à devolução integral do valor pago à **VENDEDORA**.

CAMPO XI – DOS PRAZOS

A- PRAZO FINAL PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO: 30/07/2028;
B- PRAZO DE TOLERÂNCIA: 180 (Cento e Oitenta) dias;
C- PRAZO PARA QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES POR CONTA DO(A) COMPRADOR(A) APÓS A OBTENÇÃO DO TERMO DE VISTORIA DE OBRAS: Data da última parcela, conforme **Campo V**, deste **Quadro Resumo**.

CAMPO XII – VISTOS

VENDEDORA: _____

##P{CT005}##
##P{CT350}##

COMPRADOR(ES): _____

##P{CT015}##

_____

##P{CT037}##

TESTEMUNHAS:

_____	_____
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:
RG:	RG:

TÍTULO II

CONDIÇÕES DO NEGÓCIO JURÍDICO

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA NATUREZA JURÍDICA DO CONTRATO

O contrato ora realizado é um instrumento particular de compra e venda irrevogável e irretratável, feito de comum acordo e vontade das partes, caracterizando-se pois, um ato jurídico perfeito (Art. 5º item, XXXVI da CF/88), livre de qualquer coação ou vício de maldade, nos moldes da legislação em vigor (art. 421 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e demais normas vigentes pertinentes à matéria), estando o(a) **COMPRADOR(A)** ciente de todas as características e especificações do lote, e, inteiramente atualizado quanto aos aspectos técnicos e legais de sua aquisição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

O empreendimento imobiliário, cujo lote é objeto deste contrato, está detalhado no **Campo III** do **QUADRO RESUMO**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

O objeto deste contrato é a compra e venda de um lote especificado no **Campo IV** do **Quadro Resumo**, de propriedade e legítima posse da **VENDEDORA**. As informações de registro e alvará do objeto deste contrato estão detalhadas no **Campo IV** do **Quadro Resumo**, tendo o(a) **COMPRADOR(A)** pleno conhecimento do registro imobiliário, principalmente das características e especificações do lote, objeto deste contrato bem como do empreendimento o qual o mesmo se situa, pelo que declara, livre de qualquer coação ou vício de vontade.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E DA FORMA DE PAGAMENTO

O valor deste negócio bem como a forma de pagamento está detalhado no **Campo V** do **Quadro-Resumo**.

Parágrafo Primeiro: Todas as parcelas previstas no **Campo V** do **Quadro-Resumo**, deverão ser pagas por boleto bancário enviado pela **VENDEDORA** para o e-mail do(a) **COMPRADOR(A)** em até 5 (cinco) dias corridos antes do vencimento da parcela, cabendo tão somente ao(a) **COMPRADOR(A)**, caso não receba neste prazo, solicitar à **VENDEDORA** o boleto bancário **através do nosso Canal Digital de Atendimento (WhatsApp)**(79)99675 - 0552 (SE) e/ou acessar o **Portal do Cliente** através do endereço https://construcenter-portal.sienge.com.br para puxar segunda via, extrato, acompanhamento de obra e central de atendimento, a fim de garantir que o pagamento da parcela seja efetuado até o seu vencimento.

Parágrafo Segundo: Em caso de se ultrapassar a data de vencimento de qualquer parcela prevista no **Campo V** do **Quadro-Resumo**, sem que tenha havido o pagamento, incidirão os efeitos da mora com base na Cláusula Sexta, a saber: multa, juros, correção monetária e honorários advocatícios, na forma ali estabelecida, devendo ser solicitado novo boleto à **VENDEDORA**, sob pena de não ser reconhecido o pagamento realizado pelo(a) **COMPRADOR(A)** em valor não correspondente ao débito atualizado da parcela em atraso, considerando esta como inadimplida, gerando, como consequência, o descumprimento

Contratual e as aplicações das medidas previstas neste Instrumento, inclusive cláusula penal, para o casa de inadimplência das parcelas.

Parágrafo Terceiro: Quando o pagamento for feito através de cheque, mesmo cheque de terceiros, a dívida somente estará quitada após o efetivo recebimento da **VENDEDORA** do mesmo cheque, através de sua total compensação. O não pagamento do aludido cheque, qualquer que seja a causa, implicará automática incidência das cominações para os casos de inadimplência, notadamente juros moratórios, multa convencional e reajuste monetário, incidente sobre o valor da obrigação.

CLÁUSULA QUINTA – DA COMISSÃO DA CORRETAGEM

Parágrafo único: Em razão do presente compromisso de compra e venda será paga pela **VENDEDORA**, a título de comissão de corretagem, o valor descrito e detalhado no **Campo VII**, do **Quadro Resumo**.

CLÁUSULA SEXTA – DA CORREÇÃO MONETÁRIA E ENCARGOS MORATÓRIOS, SERÃO REGIDOS CONFORME TABELA DE PREÇO VIGENTE ATUAL NA DATA DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE (LOTE), REGRAS DA TABELA VIGENTE (PLANO 48 MESES PARCELAS FIXAS SEM JUROS SEM CORRECAO, PLANO 60 MESES PARCELAS SEM JUROS MAIS CORRECAO ANUAL IPCA, PLANO 120 E 180 PARCELAS COM JUROS 0,75% AO MES MAIS CORRECAO ANUAL IPCA), AS REGRAS SERAM APLICADAS NAS PARCELAS MENSAIS E INTERCALADAS ANUAIS.

Parágrafo Primeiro (planos com juros e sem juros mais correção): As **Partes** reconhecem que a atualização monetária das parcelas do preço, estabelecida no **Campo VI, item A, C,** do **Quadro Resumo**, não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação, tendo em vista preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste **Contrato**.

Parágrafo Segundo (planos com juros e sem juros mais correção): Facultar-se-á ao(à) **COMPRADOR(A)** pagar antecipadamente qualquer parcela do preço, desde que o faça com valor devidamente atualizado e corrigido pela variação acumulada do índice adotado para este **Contrato (Campo VI, item A, C do Quadro Resumo)**. Não será permitido tal adiantamento nos períodos de congelamento de preços, de anomalias econômicas ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das parcelas em decorrência de fato previsível.

Parágrafo Terceiro (planos com juros e sem juros mais correção): Havendo impossibilidade de efetivação dos reajustes previstos nesta Cláusula em virtude de medidas legais ou judiciais, as **Partes** definem e aceitam, sem qualquer ressalva, que os valores resultantes da aplicação desses reajustes, na forma prevista neste **Contrato**, serão incorporados na primeira parcela a ser paga, que se vencer após a cessação ou revogação do ato que ensejou tal impedimento, ou quando do pagamento integral do saldo devedor com sua consequente.

Parágrafo Quarto (planos sem juros sem correção): Facultar-se-á ao(à) **COMPRADOR(A)** pagar antecipadamente qualquer parcela do preço, porém, por se tratar de parcela fixa, não

haverá nenhum abatimento, conforme **Contrato (Campo VI, item B do Quadro Resumo)**.

Parágrafo Quinto: Na hipótese de atraso no pagamento das obrigações pecuniárias ajustadas no presente **Contrato**, a **Parte** infratora incorrerá no pagamento dos encargos moratórios estabelecidos no **Campo VI, item D**, do **Quadro Resumo**, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Sexto: O(A) **COMPRADOR(A)** expressamente autoriza a **VENDEDORA** a promover a negativação dos seus dados cadastrais junto aos órgãos de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA, entre outros, em caso de inadimplência nos pagamentos acordados neste **Contrato**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA POSSE

Parágrafo Único: O(A) **COMPRADOR(A)** é imitido(a) na posse direta do **Imóvel** neste ato, por força de assinatura do presente **Contrato**, reservando a **VENDEDORA**, para si, a posse indireta do **Imóvel**. A posse direta do **Imóvel** será exercida pelo(a) **COMPRADOR(A)**, entretanto, em caráter precário até que seja plenamente cumprido os termos deste **Contrato**, com a quitação integral do preço acordado para a presente compra e venda e o protocolo do pedido de emissão do Termo de Verificação de Obra – TVO, previsto para ocorrer até a data definida no cronograma de execução de obras indicado no **Campo XI**, **item A** do **Quadro Resumo**, independentemente do comparecimento do(a) **COMPRADOR(A)** para o recebimento do **Imóvel**, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da data de convocação a ser envida pela **VENDEDORA**.

CLÁUSULA OITAVA – DOS ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

Parágrafo Primeiro: A partir da **Entrega do Empreendimento**, o(a) **COMPRADOR(A)** assume todas as obrigações relativas a impostos, taxas, tarifas, contribuições de melhoria ou quaisquer outros tributos, taxas, ou encargos que incidem ou que venham a incidir sobre a propriedade, posse ou utilização do **Imóvel**, mesmo que seus lançamentos sejam feitos em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros.

Parágrafo Segundo: O(A) **COMPRADOR(A)** se obriga a providenciar, dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data **Da Entrega do Empreendimento**, a mudança da titularidade do **Imóvel** junto às autoridades competentes, principalmente no tocante a cadastros para efeitos de cobrança de tributos, tarifas, contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre o **Imóvel**, comprovando as providências ora pactuadas junto à **VENDEDORA**, sob pena de automática incidência de uma multa em valor correspondente a 0,50% (meio por cento) do preço pactuado no presente **Contrato** devidamente atualizado, por cada mês ou fração de atraso.

Parágrafo Terceiro: Fica facultado à **VENDEDORA** providenciar a atualização cadastral do **Imóvel** prevista no parágrafo anterior, caso o(a) **COMPRADOR(A)** não o faça, o(a) qual ficará obrigado(a) a ressarcir a **VENDEDORA** das despesas comprovadamente suportadas nestas diligências.

Parágrafo Quarto: Independente do estipulado nesta *Cláusula Oitava*, caso a **VENDEDORA** venha a sofrer qualquer tipo de cobrança ou ação judicial relativa a tributos incidentes sobre o **Imóvel,** correrão por conta do(a) **COMPRADOR(A)** todas as despesas que forem despendidas pela **VENDEDORA** para resguardo de seus direitos, inclusive os encargos moratórios estabelecidos no **Campo VI, item B,** do **Quadro Resumo**.

CLÁUSULA NONA – DA AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO

Até a ocasião de registro da propriedade do **Imóvel** em nome do(a) **COMPRADOR(A)**, é vedada a realização de qualquer construção ou benfeitoria no **Imóvel** sem a prévia autorização por escrito da **VENDEDORA**, do Poder Público Municipal e demais órgãos responsáveis.

Parágrafo Primeiro: Somente haverá autorização por parte da **VENDEDORA** para a realização da construção no **Imóvel** após a quitação de, pelo menos, **20,00% (vinte por cento)** do preço ajustado para a presente compra e venda, devidamente atualizado até o momento de pedido de liberação da construção, além da condição essencial de estar adimplente perante todas as obrigações ajustadas no presente **Contrato** até então exigíveis.

Parágrafo Segundo: Em qualquer hipótese, o(a) **COMPRADOR(A)** fica ciente que o surgimento de situação de inadimplemento suspende, automaticamente, a autorização para construção no **Imóvel** concedida pela **VENDEDORA**, tornando irregular toda e qualquer benfeitoria realizada enquanto não for regularizada a pendência.

Parágrafo Terceiro: Caso aprovada pela Prefeitura Municipal, demais órgãos responsáveis e após expressa autorização da **VENDEDORA**, o(a) **COMPRADOR(A)** realizará a construção ou benfeitoria no **Imóvel** por sua própria conta e risco. Caso o(a) **COMPRADOR(A)** venha a perder o **Imóvel** por falta de pagamento, as benfeitorias e construções, ainda que autorizadas, serão revertidas em favor da **VENDEDORA**, respeitado o disposto no artigo 34 da Lei nº 6.766/79.

Parágrafo Quarto: Ao conceder autorizações para construções no **Imóvel**, a **VENDEDORA** expedirá orientações e recomendações que deverão ser observadas e cumpridas pelo(a) **COMPRADOR(A)**, como condição indispensável para obtenção dos benefícios e direitos ali preconizados.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESTINAÇÃO E OCUPAÇÃO

O **Imóvel** destina-se a fins residenciais, de maneira que o(a) **COMPRADOR(A)** promete proceder a sua ocupação observando, integralmente, não só o que está estipulado no presente **Contrato**, mas também todas as exigências impostas pela legislação e pelos órgãos públicos competentes, bem como a normas desta Associação de Moradores quando instituída à época da entrega do empreendimento.

Parágrafo Primeiro: O(A) **COMPRADOR(A)** declara e reconhece que não poderá habitar o **Imóvel** antes da concessão do auto de conclusão do **Empreendimento**, ou seja, o Termo de Verificação de Obra – TVO, a ser emitido pela **VENDEDORA**.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de ocorrer a desapropriação do **Imóvel** pelo Poder Público, a **VENDEDORA** estará isenta de qualquer responsabilidade frente ao(à) **COMPRADOR(A), após o empreendimento entregue (Termo de Verificação de Obra) (TVO)**.

Parágrafo Terceiro: No caso de desaparecimento dos marcos, o(a) **COMPRADOR(A)** deve se dirigir ao escritório da **VENDEDORA**, relatando o ocorrido, para que seja providenciada a remarcação, ficando expressamente proibidas quaisquer construções sem que o **Imóvel** esteja demarcado.

Parágrafo Quarto: Qualquer diferença a maior ou a menor, superior à admitida em lei (artigo 500, parágrafo primeiro, da Lei nº 10.406/02), isto é, 1/20 (um vinte avos) da extensão total enunciada no **Campo IV** do **Quadro Resumo**, deverá ser acusada pelas **Partes** no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da assinatura do presente **Contrato**, devendo ser compensada tanto em relação à **VENDEDORA** como em relação ao(à) **COMPRADOR(A)**, na base do preço por metro quadrado pelo qual é celebrado o presente negócio, devidamente atualizado, sendo que esta compensação se dará em favor do(a) **COMPRADOR(A)** mediante abatimento do preço, e, em favor da **VENDEDORA**, mediante acréscimo ao preço. Tais diferenças apuradas serão somadas ou diminuídas, conforme o caso, nas últimas parcelas do pagamento do preço. Após o prazo estipulado de 12 (doze) meses, não caberá às **Partes** ora contratantes qualquer direito à compensação por diferença de área.

Parágrafo Quinto: O(A) **COMPRADOR(A)** obriga-se, expressamente, a permitir, gratuitamente, a passagem pelo **Imóvel** de canalizações de água servida, potável e/ou pluvial e de esgotos que eventualmente sejam realizadas pelos Poderes Públicos ou por terceiros, as quais poderão atravessar o **Imóvel** em uma faixa de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das suas divisas laterais ou aos fundos, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do beneficiário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção.

Parágrafo Sexto: Com relação à canalização de águas pluviais **dentro da área do Imóvel**, fica a critério do(a) **COMPRADOR(A)** a sua execução, sendo que todas as despesas inerentes a este serviço, bem como sua manutenção, correrão por conta do(a) **COMPRADOR(A)**.

Parágrafo Sétimo: As áreas verdes, espaços públicos e áreas destinadas a equipamentos comunitários do **Empreendimento** não poderão ser utilizadas como acesso para os lotes que fazem frente ou divisas para tais locais, bem como não será permitido qualquer avanço de construções sobre as referidas áreas.

Parágrafo Oitavo: O(A) **COMPRADOR(A)** está ciente de que está obrigado(a) a efetuar as devidas interligações para abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, conforme o caso, e de acordo com as regulamentações dos órgãos públicos e da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Nono: O(A) **COMPRADOR(A)** deverá obedecer rigorosamente às determinações da Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes referentes à utilização e aproveitamento do **Imóvel**, não podendo, outrossim, fazer instalações prejudicais aos lotes vizinhos, responsabilizando-se, exclusiva e inteiramente, por eventuais infrações às leis, regulamentos e posturas que devam ser observadas.

Parágrafo Décimo: O(A) **COMPRADOR(A)** deve observar as restrições que regulam o direito de utilização e aproveitamento do **Imóvel**, impostas pela Municipalidade e por este **Contrato**, conforme estabelecido no *Caput* desta Cláusula Décima, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo(a) **COMPRADOR(A)** e seus sucessores, sendo que as **Partes**, desde já, autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder à averbação destas obrigações. As restrições de uso e de aproveitamento do **Imóvel** têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de proteção dos proprietários contra o uso indevido e danoso dos lotes que compõem o **Empreendimento**, que poderá vir a desvalorizar a propriedade, assegurando um adequado e razoável uso da propriedade e estimulando construções de residências e outros prédios de arquitetura compatível com as características gerais do **Empreendimento**.

Parágrafo Décimo Primeiro: Enquanto não construir, o(a) **COMPRADOR(A)** deverá manter o **Imóvel** limpo e preservado.

Parágrafo Décimo Segundo: Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) ao **Imóvel** para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do(s) lote(s) que se pretende ocupar.

Parágrafo Décimo Terceiro: O descumprimento das obrigações previstas nesta Cláusula Décima sujeita o(a) **P COMPRADOR(A)** e/ou seus sucessores à cominação da multa, enquanto não for restabelecida a situação contratual, em valor equivalente a 0,50% (meio por cento) do preço pactuado no presente **Contrato** devidamente atualizado, por cada mês ou fração de atraso, independente das sanções e penalidades que possam ser impostas pelos órgãos públicos competentes.

Parágrafo Décimo Quarto: O(A) **COMPRADOR(A)** tem pleno conhecimento de que responde civil e criminalmente pelos danos que: i) Causar a terceiros por fato a que lhe possa ser imputado, ou a terceiros que vier a contratar, em razão de eventos relacionados ao **Imóvel** ou à execução de obras que nele vierem a ser edificadas; e ii) Qualquer ato que lhe possa ser imputado ou decorrente de ação de terceiros que vier a contratar para a execução de serviços e obras no **Imóvel**, que implique em danos ou degradação ambiental, tais como, mas sem se limitar, a movimentação de terra que implique erosão ou assoreamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRAS E DO PRAZO DE ENTREGA DO EMPEPREENDIMENTO E DA TOLERÂNCIA

A data de entrega do Empreendimento está detalhada no **Campo XI**, **item A** do **Quadro Resumo**, ressalvados o prazo de tolerância e os casos fortuitos e motivos de força maior, como greves, chuvas prolongadas, atraso na expedição de documentos pelos órgãos públicos competentes ou outros motivos que justifiquem o atraso.

Parágrafo Primeiro: As obras de implantação da infraestrutura do **Empreendimento** serão consideradas concluídas quando do protocolo do pedido, a ser formalizado pela **VENDEDORA** perante as autoridades competentes até a data limite indicada no **Campo XI, item A** do **Quadro Resumo**, de emissão do Termo de Verificação de Obra – TVO, que comprovará a execução satisfatória da implantação da infraestrutura do **Empreendimento** pela

VENDEDORA.

Parágrafo Segundo: A responsabilidade da **VENDEDORA** para com o(a) **COMPRADOR(A)** está limitada à execução das obras de infraestrutura do **Empreendimento** previstas no projeto aprovado e licenciado pelas autoridades competentes, limitando-se a execução de rede de abastecimento de água; esgoto sanitário, execução de rede elétrica; meio-fio ao longo da trajetória das vias e pavimentação nas ruas do empreendimento, de modo a permitir às concessionárias de serviços públicos de abastecimento de água, saneamento e energia elétrica a conexão das novas redes e equipamentos do **Empreendimento** às redes gerais a estas concessionárias pertencentes, independentemente do momento em que estas venham a ocorrer ou à formalização do seu recebimento pelas mesmas, com vista à realização dos respectivos, razão pela qual manifesta, desde já, o(a) **COMPRADOR(A)** a concordância quanto à inexistência de responsabilidade e, portanto, dever de indenizar, do(a) **P VENDEDORA** quanto ao atraso das concessionárias na realização das referidas ligações.

Parágrafo Terceiro: Seguindo normas da empresa concessionária dos serviços de fornecimento de energia elétrica local, a ligação do **Empreendimento** à rede de abastecimento será feita, no que for de competência da **VENDEDORA**, em ações a serem implementadas de acordo com o padrão exigido pela concessionária e à medida que forem construídas e efetivamente ocupadas as respectivas unidades consumidoras.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de ocorrer o atraso na entrega da obra, até o limite de 180 (cento e oitenta) dias a contar do prazo constante no *caput*, não incidirá as penalidades ou caracterizará inadimplemento contratual por parte do **VENDEDOR**.

Parágrafo Quinto: Ressalvam-se, também, a favor da **VENDEDORA**, atrasos decorrentes de: i) Caso fortuito e/ou de força maior, devidamente comprovados, nos termos do Código Civil Brasileiro, que suspenderão o prazo previsto; e ii) Chuvas, dias inoperantes, greves em geral, racionamentos, embargos de qualquer causa ou natureza, falta ou escassez de materiais, de energia elétrica e/ou de iluminação, mudanças na política econômica, atos de guerra, subversão generalizada, revoluções, epidemias, radiações atômicas, contaminações químicas, fogo, graves inundações, ciclones, fortes tremores de terra, cataclismos naturais, resoluções ou outros fatos que independam da vontade da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

Para fins de efetivação da transferência dos direitos e obrigações de promissário comprador do presente **Contrato**, que venha a ser solicitada pelo(a) **COMPRADOR(A)** em favor de terceiro, é necessário apresentar, à **VENDEDORA**, 02 (duas) cópias autenticadas do documento de identificação civil, do CPF/MF, da comprovação do estado civil e de endereço do cessionário e seu cônjuge, se houver, devendo estar o(a) **COMPRADOR(A)** em dia com as obrigações pactuadas neste **Contrato**, inclusive no que diz respeito ao pagamento dos encargos incidentes sobre o **Imóvel**, na forma ajustada no **Campo VIII** do **Quadro Resumo**.

Parágrafo Primeiro: Em qualquer hipótese, a cessão de direitos e obrigações de promissário comprador do presente **Contrato** somente poderá ser realizada mediante a prévia e expressa autorização da **VENDEDORA**, que, a seu exclusivo critério, poderá negar pedido formalizado

pelo(a) **COMPRADOR(A)**.

Parágrafo Segundo: A autorização para a cessão oferecida pela **VENDEDORA** implicará no dever do(a) **COMPRADOR(A)** efetuar o pagamento de uma taxa de cessão em o valor equivalente a 1,00% (um por cento) do valor atualizado do preço ajustado para a compra e venda objeto deste **Contrato**, para cobrir despesas administrativas para formalização da referida cessão.

Parágrafo Terceiro: Todas as disposições estabelecidas neste **Contrato** obrigam não apenas o(a) **COMPRADOR(A)**, mas também a todos que venham sucedê-lo(a) a qualquer título ou como resultado de qualquer transação, mesmo que tais disposições não estejam transcritas no contrato de cessão, devido ao caráter público de tais regras e disposições.

Parágrafo Quarto: Todas e quaisquer despesas decorrentes de cessão e de transferência de direitos e obrigações do presente **Contrato** correrão por conta única e exclusiva das partes que a celebrarem, não podendo ser imputado à **VENDEDORA** qualquer tipo de responsabilidade quanto ao pagamento destas.

Parágrafo Quinto: A **VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os direitos e obrigações que lhe digam respeito, decorrentes deste **Contrato**, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do(a) **COMPRADOR(A)**, mantendo-se, para as **Partes**, a obrigação a respeitar todas as condições aqui ajustadas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA INADIMPLÊNCIA E DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

Ciência expressa do(a) COMPRADOR(A) quanto às consequências do desfazimento do Contrato:

_____

##P{CT015}##

_____

##P{CT037}##

Salvo as condições resolutivas nele estabelecidas, o presente **Contrato** é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não admitindo arrependimento por qualquer das Partes, seus herdeiros ou sucessores, e sujeitando a **VENDEDORA** à adjudicação compulsória.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo das demais penalidades estipuladas neste **Contrato**, a **VENDEDORA** poderá optar por considerar rescindido o presente negócio ou, alternativamente, vencido antecipadamente todo o preço de aquisição do Imóvel, caso em que o(a) **COMPRADOR(A)** deverá quitar o saldo do preço, devidamente corrigido monetariamente e acrescido dos juros contratuais, em até 15 (quinze) dias, nas seguintes hipóteses:

a) **90 (noventa) dias depois de constituído(a) em mora, se o(a) COMPRADOR(A) não pagar parcelas do preço de aquisição do Imóvel, nas épocas próprias, compreendendo principal e encargos, inclusive de juros, de correção monetária, honorários advocatícios e demais obrigações acessórias;**

b) **Se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições e encargos incidentes sobre o Imóvel, conforme estabelecido na Cláusula Oitava;**

c) **Se o(a) COMPRADOR(A) ceder seus direitos e obrigações contraídos em face da presente contratação, sem expressa e prévia anuência por escrito da VENDEDORA;**

d) **Se for distribuída ação de desapropriação do Imóvel;**

e) **Se não mantiver o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar no Imóvel, sem prévio e expresso consentimento da VENDEDORA, qualquer alteração;**

f) **Se o(a) COMPRADOR(A) constituir quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos ou o próprio Imóvel objeto deste Contrato;**

g) **Insolvência ou decretação de falência do(a) COMPRADOR(A); ou**

h) **Descumprimento, pelo(a) COMPRADOR(A), de qualquer obrigação prevista neste Contrato, salvo aquelas que tenham penalidades especialmente previstas.**

Parágrafo Segundo: O atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas do preço indicadas no **Campo V** do **Quadro Resumo** implicará na rescisão deste Contrato, 90 (noventa) dias depois de constituído em mora o(a) **COMPRADOR(A)**, nos termos do artigo 32 e seguintes da Lei Federal nº 6.766/1979, hipótese em que a **VENDEDORA** ficará obrigada a proceder com a devolução dos valores até então pagos, admitidas as seguintes retenções:

a) **O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive o sinal, limitados a um desconto de 50,00% (cinquenta por cento) do valor atualizado do preço de compra e venda ajustado para o presente Contrato;**

b) **Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo(a) PROMITENTE COMPRADOR(A);**

c) **Os encargos incidentes sobre a posse, propriedade e utilização do Imóvel, a partir da data de assinatura do presente Contrato, incluindo todos os encargos, taxas e tributos incidentes sobre o Imóvel, notadamente e não só a eles limitados, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais cobranças efetuadas por parte do Poder Público ou suas empresas concessionárias;**

d) **Os tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição do Imóvel e/ou rescisão deste Contrato; e**

e) **Na hipótese de o(a) COMPRADOR(A) já ter sido imitido na posse do Imóvel, a taxa fruição em valor equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor atualizado do preço de compra e venda ajustado para o presente Contrato, por cada mês ou fração de mês, *pro rata die*, em que o(a) COMPRADOR(A) esteve na posse do Imóvel, contados a partir da data de sua imissão na posse do Imóvel até a sua efetiva restituição à VENDEDORA.**

Parágrafo Terceiro: A restituição, pela **VENDEDORA**, de todos os valores até então pagos pelo(a) **COMPRADOR(A)** para aquisição do Imóvel, devidamente atualizado e com as deduções tratadas no Parágrafo Segundo, anterior, será sempre feita no **prazo de 30 (trinta) dias após expedição do HABITE-SE ou documento equivalente expedido pelo órgão municipal competente.**

Parágrafo Quarto: Se ocorrer o cancelamento do registro do Contrato no competente Cartório de Registro Geral de Imóveis por seu inadimplemento e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado para a presente compra e venda, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no ato do cancelamento, e somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas Partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do artigo 32-A da Lei nº 6.766/1979, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis.

Parágrafo Quinto: Na hipótese desta Cláusula Décima Terceira, caso o(a) **COMPRADOR(A)** não forneça, imediatamente e por escrito, os dados bancários para realização do depósito em comento ou impeça, de qualquer forma, o pagamento, este ficará suspenso até que forneça as necessárias informações.

Parágrafo Sexto: Rescindido o Contrato, o(a) **COMPRADOR(A)** deverá, de imediato, reintegrar a **VENDEDORA** na posse direta do Imóvel. Assim, eventual permanência do(a) **COMPRADOR(A)** no Imóvel, além de possibilitar a cobrança da taxa de fruição prevista na alínea "*e*" do Parágrafo Segundo desta Cláusula, será considerada esbulho, pelo que, desde já, reconhece o(a) **COMPRADOR(A)** o direito da **VENDEDORA** em ser reintegrada na posse do Imóvel, pelo meio processual estabelecido no artigo 560, do Código de Processo Civil, sendo válido e legítimo, outrossim, o mandado reintegratório liminar, sem a audiência do(a) **COMPRADOR(A)**.

Parágrafo Sétimo: Por força do disposto no artigo 34, da Lei nº 6.766/79, somente serão indenizadas as benfeitorias necessárias e úteis que tiverem sido levadas a efeito no Imóvel com a prévia e expressa autorização dos Poderes Públicos competentes e da **VENDEDORA**, desde que em conformidade com as disposições contratuais e legais. No prazo de 30 (trinta) dias, contados da constituição em mora do(a) **COMPRADOR(A)**, fica a **VENDEDORA** obrigada a alienar o Imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei nº 9.514/97, para pagamento da indenização aqui estabelecida.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA

Parágrafo Primeiro: Verificada a quitação da totalidade do preço do **Imóvel**, obriga-se o(a) **COMPRADOR(A)** a providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a lavratura e registro da escritura pública definitiva de compra e venda do **Imóvel**, em solução o presente **Contrato**, devendo o(a) **COMPRADOR(A)** tomar todas as providências que se mostrem necessárias neste sentido, convocando a **VENDEDORA** para assinatura.

Parágrafo Segundo: Correrão por conta do(a) **COMPRADOR(A)** todas as despesas decorrentes da lavratura e registro do referido instrumento, inclusive as despesas com imposto de transmissão *intervivos*, emolumentos, taxas, seguros, despesas necessárias à obtenção de documentos e certidões pessoais, averbações e registros.

Parágrafo Terceiro: A inadimplência da **VENDEDORA**, consistente na recusa à outorga da escritura definitiva de que trata esta Cláusula Décima Quarta, dará ao(à) **COMPRADOR(A)** o direito de pedir adjudicação compulsória do **Imóvel**, na forma de lei.

Parágrafo Quarto: O descumprimento do(a) **COMPRADOR(A)** quanto ao prazo estabelecido no Parágrafo Primeiro, anterior, além de implicar na automática incidência de uma multa em valor correspondente a 0,50% (meio por cento) do preço pactuado no presente **Contrato** devidamente atualizado, por cada mês ou fração de atraso, *pro rata die*, possibilitará à **VENDEDORA** o ingresso de ação judicial em face do(a) **COMPRADOR(A)** para cumprimento da obrigação.

Parágrafo Quinto: No caso de falecimento do(a) **COMPRADOR(A)**, a escritura definitiva de venda e compra do **Imóvel** somente será outorgada aos seus herdeiros ou sucessores, mediante apresentação do alvará judicial ou formal de partilha. Em caso de divórcio do(a) **COMPRADOR(A)** será aplicada a mesma disposição, salvo se o regime de casamento era o de separação total de bens.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CESSÃO DE CRÉDITOS

Parágrafo Primeiro: Nos termos do artigo 21 e 22, da Lei nº 10.931/04, fica reservado à **VENDEDORA** o direito de ceder a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios decorrentes deste **Contrato**, independentemente de aviso ou concordância do(a) **COMPRADOR(A)**, subsistindo todas as cláusulas e condições deste instrumento em favor do cessionário.

Parágrafo Segundo: Nos termos do artigo 18 e seguintes, da Lei nº 10.931/04, os créditos ora constituídos pelas parcelas do preço acordadas para a compra e venda do **Imóvel** poderão ser securitizados, podendo também servir de lastro para a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), consoante o disposto na Lei nº 9.514/97 e na Lei nº 10.931/04.

Parágrafo Terceiro: De acordo com a previsão contida no parágrafo terceiro, do artigo 18, da Lei nº 10.931/04, em razão da cessão de créditos acima tratada, o(a) **COMPRADOR(A)**, neste ato, autoriza expressamente que a **VENDEDORA** transfira os seus direitos creditórios e a posse indireta que exerce sobre o **Imóvel**, bem como o direito de retomada destes no caso de inadimplemento contratual do(a) **COMPRADOR(A)**, para garantia ao investidor, no caso de securitização de créditos, mantidas todas as demais condições previstas neste **Contrato**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO MANDATO

Parágrafo Único: O(A) **COMPRADOR(A)**, desde já, nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, para o fim especial de, se e quando necessário, representá-lo(a)

perante quaisquer Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Sociedades de Economia Mista ou Paraestatais, Oficial de Registro de Imóveis, empresas concessionárias dos serviços públicos de fornecimento de energia elétrica, água e saneamento, enfim, perante todos os órgãos pertinentes, para tratar de assuntos relacionados ao **Empreendimento** e ao **Imóvel**, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos e tudo o mais que se faça necessário, inclusive requerendo as atualizações cadastrais e registral do **Imóvel** para o nome do(a) **COMPRADOR(A)** e, perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, o registro de eventuais alterações no memorial de **Empreendimento** e estabelecer servidões que reputem necessárias ao licenciamento, execução e aprovação das obras do **Empreendimento**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Parágrafo Primeiro: A incorporação fica, desde a data de seu registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as suas acessões, bem como os demais bens e direitos vinculados ao empreendimento imobiliário, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, conforme o disposto na Lei nº 10.931 de 02/08/2004 em razão do que:

A- O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do VENDEDOR ou de outros patrimônios de afetação por ela constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas e esta incorporação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Parágrafo Primeiro: O material de divulgação do empreendimento é meramente ilustrativo, portanto, a localização dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, bem como paisagismo, decoração e mobiliário das áreas comuns, podem ser alterados de acordo com as necessidades do projeto e/ou determinações dos órgãos governamentais competentes, independentemente de autorização do(a) **COMPRADOR(A)**, que se declara, neste ato, ciente e concorda com as possíveis alterações.

Parágrafo Segundo: O(A) **COMPRADOR(A)** declara, sob as penas e na forma da lei, que as suas informações cadastrais são verídicas, bem como se compromete a informar toda e qualquer mudança de endereço, sob pena de, em não o fazendo, ser considerado(a) como estando em local incerto e não sabido, sofrendo as consequências judiciais de tal caracterização, considerando-se realizada a intimação não realizada por mudança de endereço.

Parágrafo Terceiro: O(A) **COMPRADOR(A)** se compromete a assumir todos os encargos do empreendimento, denominado **##P{CT044}##**, após sua entrega, comparecendo obrigatoriamente quando convocado pela **VENDEDORA**, a Assembleia Geral para instituição da Associação de Moradores e Proprietários deste empreendimento acima denominado. Esta, por sua vez, precisará de recursos próprios para manutenção do empreendimento (segurança, limpeza e manutenção de áreas comuns e outros), não sendo responsabilidade da **VENDEDORA** tais custos.

Parágrafo Quarto: A **VENDEDORA**, enquanto tiver lotes para comercializar, poderá utilizar as paredes externas do empreendimento deste **Contrato**, bem como do terreno edificado, para colocação de placas e/ou faixas indicativas de vendas que seja na recepção ou nas demais áreas comuns, inclusive manter plantão com corretores que desde já estarão autorizados a mostrar e utilizar em caso de necessidade as áreas comuns deste empreendimento aos interessados.

Parágrafo Quinto: A **VENDEDORA**, após entrega do empreendimento deste **Contrato**, pagará pelos lotes não comercializados e remanescentes, o valor correspondente a **30% (trinta por cento)** do valor da taxa de manutenção estabelecida pela Associação para os demais lotes.

Parágrafo Sexto: Nenhuma pretensão, referente a vícios ou defeitos de construção, terá efeito suspensivo sobre o vencimento das parcelas do saldo devedor do(a) **COMPRADOR(A)**, as quais deverão ser sempre pagas nas datas ajustadas.

Parágrafo Sétimo: Os serviços do que se trata o parágrafo anterior somente poderão ser efetuados pela **VENDEDORA** e/ou profissionais indicados pela mesma, ou pela assistência técnica do fabricante, constituindo o descumprimento das regras estipuladas neste **Contrato** pelo(a) **COMPRADOR(A)** e, consequentemente perda do direito de garantia e, com efeito, do direito de reclamação, em juízo ou fora dele, contra ou perante a **VENDEDORA**.

Parágrafo Oitavo: No caso de registro deste **Contrato**, o(a) **COMPRADOR(A)** arcará com todos os custos decorrentes do referido ato. As **Partes** autorizam o Sr. Oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, a proceder ao registro do presente **Contrato**, podendo, neste sentido, fazer todas as averbações e anotações legais que se mostrem necessárias.

Parágrafo Nono: Na hipótese de congelamento de preços, decorrentes dos chamados "choques heterodoxos" na economia nacional (planos econômicos), bem como mudança de padrão monetário e similares, o valor acordado obedecerá aos parâmetros e condições avençadas de sorte que, em nenhuma hipótese, poderá ser aplicada a ele qualquer tabela de deflação, que implique em redução, eis que a formulação do preço deste **Contrato** não embute qualquer expectativa de inflação.

Parágrafo Décimo: Qualquer alteração neste **Contrato** somente vinculará as **Partes** se forem feitas mediante aditivo contratual assinado por elas e por duas testemunhas.

Parágrafo Décimo Primeiro: Declaram as **Partes** que aceitam o presente **Contrato** nos exatos termos e condições em que se acha redigido, por traduzir fielmente as suas vontades e o que realmente haviam acordado, razão por que se obrigam a cumpri-lo, a qualquer tempo, por si e/ou por seus herdeiros ou sucessores.

Parágrafo Décimo Segundo: A tolerância da **VENDEDORA** para com eventuais infrações cometidas pelo(a) **COMPRADOR(A)** ao presente **Contrato** não constituirá, em hipótese alguma, renúncia a quaisquer dos direitos ora conferidos às **Partes** contratantes, nem modificação de qualquer dos direitos e obrigações estipulados nesta avença ou novação, devendo ser entendida como mera liberalidade.

Parágrafo Décimo Terceiro: Caso haja mais de um adquirente, ficam eles solidariamente

responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste **Contrato**, bem como se nomeiam e se constituem procuradores um do outro com poderes para receber notificação, citação inicial, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, pagar, desistir, renunciar ao direito sobre o qual se funda a ação, receber, dar quitação e firmar compromisso.

Parágrafo Décimo Quarto: A invalidade ou a inexequibilidade de uma ou mais disposições deste **Contrato** não afetará a validade ou a exequibilidade de qualquer uma das outras disposições do mesmo, sendo certo que este será interpretado em todos os aspectos como se essas disposições inválidas ou inexequíveis fossem omitidas.

Parágrafo Décimo Quinto: As **Partes** garantem que este instrumento não viola quaisquer obrigações por elas assumidas perante terceiros, de maneira que os termos e disposições deste **Contrato** prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as **Partes**, expressos ou implícitos, referentes às condições ora estabelecidas.

Parágrafo Décimo Sexto: O presente **Contrato** é um título extrajudicial, nos termos do disposto no artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/15).

Parágrafo Décimo Sétimo: Declara, para os devidos fins, o(a) **COMPRADOR** que: **i)** teve pleno conhecimento da possibilidade de contratação de qualquer corretor autônomo de imóveis e/ou empresa imobiliária para prestar o serviço de assessoria e intermediação imobiliária para aquisição do Imóvel; **ii)** o corretor de imóveis e/ou imobiliária que contratou pessoalmente prestou adequadamente os serviços, estando satisfeito com as informações prestadas e as condições do negócio; e **iii)** está ciente de que o valor da venda do Imóvel que consta no presente **Contrato** é resultado do valor divulgado na tabela de venda do Empreendimento, incluso o valor da comissão de corretagem, a qual é paga pela **VENDEDORA** ao corretor de imóveis e/ou imobiliária, conforme artigo 3º da Lei nº 6.530/70 e dos artigos 724 e 725 do Código Civil de 2002 pelo serviço de assessoria e intermediação da negociação, não sendo objeto de devolução em eventual hipótese de rescisão, na forma do inciso V, do parágrafo 2º, do artigo 26-A, da lei nº 6.766/79 alterada no artigo 3º da Lei nº 13.786/2018.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO MEMORIAL DESCRITIVO

1 INFORMAÇÕES PRELIMINARES

O presente memorial descritivo tem por finalidade determinar as áreas de uso comum de lazer e serviço do condomínio, suas características principais e de seus acabamentos, bem como estabelecer regras, limitações e restrições urbanísticas, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo, proteger o meio-ambiente e aprovar projetos no âmbito do EMPREENDIMENTO.

O Green Beach Residence está localizado na Rodovia dos Náufragos, S/N., Bairro Mosqueiro, cidade de Aracajú/SE.

2 DO PROJETO

Prevê um condomínio de lotes fechado, composto por 223 lotes residenciais distribuidos entre as quadras A, B, C, D e E, com infraestrutura completa; pórtico de acesso; clube de lazer social e clube esportivo.

A obra obedecerá aos projetos e seus respectivos detalhes, todos devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal de Aracaju e seus órgãos competentes, os quais serão executados dentro da boa técnica, com materiais de qualidade e mão-de-obra especializada.

3 EDIFICAÇÕES DE USO COMUM

3.1 PÓRTICO DE ACESSO E GUARITA

A portaria para controle de acesso às áreas residenciais possuirá cobertura para o contato de liberação de acesso de entrada e saída de moradores e visitantes. Possuirá dois acessos independentes de entrada com clausura e saída para moradores, visitantes e serviços. Além de uma entrada para pedestres com clausura e sala de espera.

A fachada será revestida com porcelanato madeirado (Texas Matte 17x106 A/Cerbras), teto em pvc amadeirado, pórtico no ACM grafite e portões de alumínio com fechamento de vidro temperado.

A guarita de controle possuirá ainda banheiro e sala de apoio para encomendas e deliverys. As paredes internas receberão acabamento e pintura, o teto será de PVC amadeirado, e o piso em porcelanato (Technatto crema matte 70x70 A/Cerbras). Esquadrias em aluminio e vidro temperado transparente. Externamente as paredes terão textura e pintura.

3.1.1 ADMINISTRATIVO

Possuirá um espaço destinado à administração do condomínio, contemplado com duas salas para atendimento. As paredes internas receberão acabamento e pintura, o teto será de PVC amadeirado, e o piso em porcelanato (Technatto crema matte 70x70 A/Cerbras). Esquadrias em aluminio e vidro transparente. Externamente as paredes terão textura e pintura.

3.2 CLUBE SOCIAL

Contará com arquitetura contemporânea, possuindo, Piscina adulto e infantil, Espaço churrasqueiras, Espaço Gourmet, Salão de Festas, Academia, Sala de jogos, Brinquedoteca, Parque infantil ao ar livre, Quadra de Beach Tênis, Espaço Lual, Centro Ecumênico e Ginástica ao ar livre. Segue abaixo a discriminação dos espaços citados acima:

PISCINA ADULTO E INFANTIL

Composta por piscina adulto com hidromassagem e prainha, além de piscina infantil integrada, revestida internamente com pastilha de porcelana (Papete tipo A 10x10 e Morea tipo A 10x10/Atlas). A borda será em granito branco itauna. O piso, no entorno, será em porcelanato bege natural (Basaltina Ivory Granilhado 94,5x94,5 A/Cerbras) e deck em porcelanato amadeirado (Carvalho Natural Externo Ret. 26x106/Biancogres). A piscina infantil terá um cogumelo e duas bengalas de fibra e será revestida como a piscina adulto.

A área da piscina será entregue equipada com 08 mesas de alumínio com tampo de vidro (Macaé Amêndoa/Rivatti), 32 cadeiras de alumínio (Maragogi Amêndoa/Rivatti), 08 ombrelones centrais (Bali Fendi/Rivatti), 02 ombrelones laterais (Sabá fendi/Rivatti), 02 conjuntos de sofás de polipropileno 05 peças (Vert Eco Bambu/Rivatti), 04 espreguiçadeiras (Itagua Amêndoa/Rivatti), 06 chaises com tecido acquablock e 04 mesinhas de apoio (Gávea fendi/Rivatti).

Ainda possuirá casa de bomba.

SALÃO DE FESTAS

Equipado com 12 mesas (Suécia Nogueira/Rivatti), 48 cadeiras (Júlia PU Marrom/Rivatti) e 04 bancos (Linhares preto/Rivatti). Será resvestido com porcelanato (Cepo Stone Nude Matte 94,5x94,5 A/ Cerbras).

O espaço não contempla eletrodomésticos e nem decoração.

CHURRASQUEIRA E ESPAÇO GOURMET

Possuirá 03 espaços com churrasqueira, sendo um gourmet. Será equipado, cada espaço, com pia em granito branco itaúna e torneira para cozinha metal bica alta (Pertutti/Docol), 05 mesas em alumínio e tampo de vidro (Macaé Amêndoa/Rivatti) e 20 cadeiras de alumínio (Caraíva corda Amêndoa/Rivatti). Será revestido com porcelanato (Basaltina Ivory Granilhado 94,5x94,5 A/Cerbras) e porcelanato amadeirado (Carvalho Natural Externo Ret. 26x106 /Biancogres) e teto em pvc amadeirado.

O espaço não contempla eletrodomésticos e nem decoração.

ACADEMIA

Equipada com 02 Esteiras RT 250 ILED Movement 220, 01 Bike Horizontal LXR G4 Movement, 01 Voador New Idea Movement, 01 Cross Angular Movement, 01 Flexo/Extensora New Idea Movement, 01 Leg Press 45 Movement, 01 Banco regulável Movement, 01 Puxador Vertical/Horizontal New Idea Movement, 01Torre com Halter 1 a 10 kg, 01 Steep 15 cm, 01 Barra Maciça Cromada 1,20 m, 01 Anilhas emborrachadas 10 kg, 04 Anilhas emborrachadas 5 kg, 02 Barras Maciças Cromada 0,40, 01 Suporte Barra/Anilha, 05 Colchonetes emborrachado e 01 Espaldar Madeira.

Será revestida com porcelanato (Ceppo Stone Nude Matte 94,5x94,5 A/ Cerbras) e teto com forro de gesso na cor cinza.

BRINQUEDOTECA

Equipada com 02 mesinhas infantis com 04 cadeiras cada, 01 piscina de bolinha, 02 puffs, 01 Smart tv 42’ e 01 estante baixa com 20 ninchos. Será revestida com porcelanato (Cepo Stone Nude Matte 94,5x94,5 A/ Cerbras) e teto de gesso com pintura.

SALA DE JOGOS

Equipada com 01 Sinuca, 01 Pebolim, 01 Fliperama, 01 Smart tv 42’, 01 Sofá e 01 tapete. Será revestida com porcelanato (Texas Matte 17x106 A/Cerbras) e teto de gesso com pintura.

O espaço não contempla objetos de decoração e playstation.

CENTRO ECUMÊNICO

Equipado com 08 (oito) bancos de madeira e 01 púpito. Será revestido com piso porcelanato (Ceppo Stone Nude Matte 94,5x94,5 A/ Cerbras), detalhe central com porcelanato (Texas matte

17x106/Cerbras) e altar em granito preto São Marcos. Ainda, parede de fundo do altar em pedra clara e teto em pvc amadeirado.

O espaço não contempla objetos de decoração.

PARQUE INFANTIL

Situado ao ar livre, piso central emborrachado, equipado com 01 playground dome, 01 casinha alta com escorrega e 01 balanço duplo. Todos os brinquedos serão em eucalipto tratado e pinus tratado.

ACADEMIA AO AR LIVRE

Situada ao ar livre, com piso de intertravado, será equipada com 02 bikes, 02 simuladores de caminhada, 01 barra tripla, 02 abdominais e 02 rotação vertical duplo.

ESPAÇO LUAL

Espaço destinado a música e boa convivência. Com banco em forma circular, com assento em estofado acquabloc, espaço central com pedras decorativas e piso cimentício.

O ambiente não contemplará instrumento musical.

QUADRA DE BEACH TÊNIS

Haverão uma quadra de beach tênis com piso em areia branca, com iluminação, cercada por rede de proteção estruturada em eucalipto tratado, com redes.

3.3 CLUBE ESPORTIVO

Contará com arquitetura contemporânea, possuindo, Quadra Poliesportiva, Quadra de Tênis, Espaço churrasqueiras, Redário, Parque infantil ao ar livre com Pista de Velotrol e Espaço Pet. Segue abaixo a discriminação dos espaços citados acima:

QUADRA POLIESPORTIVA

Haverá uma quadra poliesportiva em piso cimentado, com iluminação, cercadas por rede de proteção estruturada em eucalipto tratado, com goleiras e cestas de basquete.

QUADRA DE TÊNIS

Haverá uma quadra de tênis com piso cimentício, com iluminação, cercada por rede de proteção estruturada em eucalipto tratado, com rede.

ESPAÇO CHURRASQUEIRA

Serão 02 espaços, equipados com churrasqueira, pia em granito branco itaúna e torneira para cozinha metal bica alta (Pertutti/Docol), cada. Ainda, os dois espaços junto terão 05 mesas em alumínio e tampo de vidro (Macaé Amêndoa/Rivatti) e 20 cadeiras de alumínio (Caraíva Amêndoa/Rivatti). Será revestido com porcelanato bege (Basaltina Ivory Granilhado 94,5x94,5 A/Cerbras).

O espaço não contempla eletrodomésticos e nem decoração.

REDÁRIO

Espaço para descanso com 06 armadores de rede presos no eucalipto tratado.
O espaço não contempla as redes.

PARQUE INFANTIL

Situado ao ar livre, piso emborrachado, equipado com 01 escorrega, 02 gangorras, 01 balanço duplo e 01 gira gira. Além de uma pista de velotrol ao redor do parquinho em piso cimentício pintado.

Todos os brinquedos serão de polietileno.

ESPAÇO PET

Situado ao ar livre com piso de grama esmeralda, o espaço será equipado com 04 obstáculos, 01 gangorra prancha, 01 túnel e 01 banco.

3.4 BOSQUE

Espaço arborizado e tranquilo próximo à Lagoa e à Area de Lazer. Ideal para fazer caminhada na Pista de Cooper ou descansar no Redário ou fazer um piquenique nos Quisques de Palha.

QUIOSQUE DE PALHA

Serão 05 (cinco) quiosques de palha com mesinha central e bancos.

REDÁRIO

Espaço para descanso com 03 armadores de rede debaixo de um caramanchão de eucalipto tratado.

O espaço não contempla as redes.

PISTA DE COOPER

Espaço destinado à caminhada ou à corrida. A pista possui 350 metros de comprimeneto total e será de piso cimentício com pintura adequada.

3.5 MINI MARKET

Equipado com estante expositora de alimentos e letreiro iluminado com a denominação do local. Será revestida com porcelanato (Texas Matte 17x106 A/Cerbras) e teto de gesso com pintura.

3.6 BANHEIROS

Todos os banheiros do empreendimento serão revestidos com revestimento branco (Technatto white matte 34x70 A/Cerbras) e o piso será porcelanato (Technatto crema matte 70x70 A/Cerbras). Os banheiros serão equipados com bancada em granito itauna, torneira lavatório mesa bica alta (Pertutti/Docol), conjunto sanitário branco (Izy/Deca), papeleira e saboneteira.

3.7 ÁREAS COMUNS

As áreas sociais terão acabamento interno em pintura, possuindo piso porcelanato. Estrutura de telhado escondido sob platibanda. Calhas e ralos deverão possuir manutenção periódica por parte do condominio. Externamente, as paredes da sede do clube terão acabamento em textura. Serão usadas esquadrias de alumínio e portas de vidro temperado transparente. O forro será em gesso e PVC na cor amadeirada. A instalação hidrossanitária possuirá tubulação de água fria. Tomadas e interruptores serão brancos.

3.8 CASA DE LIXO

A casa de lixo será revestida com porcelanato (Technatto crema matte 70x70 A/Cerbras), parede com textura e pintura.

4 INFRA-ESTRUTURA DO CONDOMINIO

4.1 TERRAPLENAGEM,TERRENO E DESNÍVEIS

Cada lote poderá ter sua conformação final determinada por intervenções no terreno natural e pela composição do seu subsolo, representada por diferentes tipos geológicos. Os lotes serão demarcados com piquetes em cada um dos vértices, sendo responsabilidade do proprietário a execução da terraplanagem da sua unidade. Deve-se seguir o nível da guia de meio-fio da via em conformidade com o greide do pavimento acabado. O proprietário deve realizar terraplanagem do seu lote, seja em corte ou aterro, bem como caso for necessário as obras de contenção da edificação, como arrimo, dentro dos limites do lote.

4.2 PAISAGISMO

O paisagismo interno e externo possuirá arborização com espécies nativas de pequeno a médio porte e serão revestidos com grama esmeralda.

5 DA EDIFICAÇÃO NA U.A (unidade autônoma)

Seguem alguns parâmetros que devem ser considerados na elaboração dos projetos arquitetônicos das edificações residenciais e que devem ser contemplados nos projetos.

5.1 Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ ou qualquer edificação em forma de CONDOMÍNIO edilício.

5.2 Não é permitida a construção de edificações para fins não residenciais ou de uso misto. **Somente será permitido edificação para fins residenciais**.

5.3 A edificação principal deverá obedecer aos seguintes AFASTAMENTOS mínimos obrigatórios:

- AFASTAMENTO frontal: 3,00m (três metros);
- AFASTAMENTO lateral: 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros), apenas de um lado a escolher, podendo colar o outro lado sem ventilação;
- AFASTAMENTO de fundo: 2,00m (dois metros).

5.4 Serão permitidos, no máximo, 02 (dois) PAVIMENTOS (TÉRREO e SUPERIOR) acima do nível da rua, além de 01 (um) SUBSOLO.

5.5 Coeficiente de ocupação: A área de projeção da edificação não poderá ultrapassar o COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO de 60% (sessenta por cento).

6 DO REMEMBRAMENTO E/OU DESMEMBRAMENTO DE U.A.s

As U.A.s (unidades autônomas) somente poderão sofrer alterações, em relação as suas dimensões originais, após a quitação do preço junto à VENDEDORA e posterior transferência do imóvel para a titularidade do proprietário, ou, caso haja saldo devedor, mediante instituição de garantia, por meio de escritura de venda e compra com alienação fiduciária, bem como deverá receber autorização prévia do projeto do CONDOMÍNIO e do titular das U.A.s (unidades autônomas).

6.1 É permitido o REMEMBRAMENTO de U.A.s (unidades autônomas) contíguas e do mesmo adquirente, de modo a formar U.A.s (unidades autônomas) maiores. Neste caso, o valor da taxa de condomínio será proporcional ao remembramento, ou seja, dois lotes remembrados o adquirente deverá pagar duas taxas de condomínio e assim sucessivamente.

6.2 **É proibido o DESMEMBRAMENTO que gerem U.A.s (unidades autônomas) menores**. TODAS AS U.A.s (unidades autônomas) DEVERÃO PERMANECER CONFORME CONTRATO E PROJETO APROVADO NA PREFEITURA.

7 DISPOSIÇÕES FINAIS

Não serão entregues pelo incorporador, nas Uas (unidades autônomas) ou áreas de uso comum, materiais que constam nos instrumentos promocionais, sendo as imagens meramente ilutrativas. Assim, NÃO SERÃO ENTREGUES PELO INCORPORADOR QUALQUER ELEMENTO DE DECORAÇÃO OU ACABAMENTO NÃO CITADO EXPRESSAMENTE NESTE MEMORIAL. OS ACABAMENTOS DESTE MEMORIAL PREVALECEM SOBRE QUAISQUER OUTRAS ESPECIFICAÇÕES ADOTADAS, TAIS COMO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E MATERIAL PROMOCIONAL.

A Incorporadora se reserva o direito de utilizar revestimentos e materiais similares na intenção de obter melhor qualidade final e funcionalidade, resistência e padronagem. No interesse do bom andamento da Obra, a incorporadora poderá substituir os equipamentos ou materiais que faltarem no mercado a época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis, e estes serão substituídos desde que mantida qualidade, podendo inclusive as partes comuns sofrerem pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética. A Incorporadora poderá proceder a pequenos ajustes no projeto, visando resolver problemas técnicos e melhorias executivas que poderão ser implantadas durante a execução da obra.

A Incorporadora vem por meio deste Memorial reintegrar o compromisso com a qualidade do empreendimento com o intuito de entregar o mesmo o mais próximo possível das imagens veiculadas.

Ciência expressa do(a) COMPRADOR(A) quanto ao memorial descritivo:

_____

##P{CT015}##
##P{CT037}##

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

Fica eleito para dirimir quaisquer dúvidas e processar ações oriundas deste negócio jurídico o foro do Município de ##P{CT063}##/##P{CT064}##, como renúncia expressa das partes contratantes a qualquer outro por mais especial ou privilegiado que seja, ou que venha a ser, independente do domicílio ou residência atuais ou futuros dos contratantes.

E, por estarem assim, justos e acordados, tendo o(a) **COMPRADOR(A)**, inclusive, lido detidamente e com antecedência todas as clausulas e condições deste contrato, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, em fonte "Times New Roman", tamanho 12, juntamente com 02 (duas) testemunhas abaixo firmadas, que a tudo assistiram, para que surta imediatamente todos os seus efeitos jurídicos.

##P{CT063}##/##P{CT064}##, ##P{CT003}##.

VENDEDORA:

_____

##P{CT005}##
##P{CT350}##

COMPRADOR(ES):

_____

##P{CT015}##

_____

##P{CT037}##

QUADRO DE TESTEMUNHAS:

_____ NOME: CPF:	_____ NOME: CPF: