

NORMAS GERAIS

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTROS PACTOS
(UNIDADE HOTELEIRA)**

CONDOMÍNIO PRAÇA SÃO PAULO MIXED USE

Pelo presente instrumento particular, as Partes enunciadas e qualificadas no **Capítulo I**, ajustam este **Contrato** de compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outros pactos, tendo por objeto a Unidade Autônoma referida no **Capítulo II**, pelo preço certo e ajustado no **Capítulo III**, todos do Quadro Resumo e consoante cláusulas e condições adiante estipuladas (“Normas Gerais”).

CAPÍTULO V – DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DISCRIMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO

5.1 A **VENDEDORA** é a proprietária e legítima possuidora do Imóvel, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas, débitos fiscais e ações de qualquer natureza, situado no Município e Comarca de São Paulo, 15ª Circunscrição Imobiliária, assim descrito e caracterizado:

Imóvel: “Um terreno designado por lote “A” do desdobro, que tem início no ponto 1, situado no alinhamento da Rua Henri Dunant, no 30º Subdistrito Ibirapuera, junto à divisa com o imóvel nº 846 da mesma rua, distante 35,70 metros da intersecção entre os prolongamentos dos alinhamentos da Rua Henri Dunant e da Rua Chafic Maluf e segue 40,03 metros confrontando com o nº 846 da Rua Henri Dunant, contribuinte nº 085.541.0006-9 formado por dois imóveis distintos transcritos no 11º Registro de Imóveis, um sob o nº 60.683 e pertencente a Alexandre

Bernhard Siegel e o outro sob nº 67.236 pertencente a EQUIBRAS Ltda., até encontrar o ponto 2 deste ponto deflete a esquerda e segue na distância de 16,06 metros, confinando com o imóvel nº 846 da Rua Henri Dunant, daí deflete a direita e segue reto na distância de 113,48 metros confinando com os fundos dos prédios nºs 162, 168, 170 e parte do imóvel nº 172 da Rua Chafic Maluf antiga Rua Boa Vista, daí deflete a direita e segue na distância de 85,86 metros confrontando com o lote C do presente desdobro, daí deflete à direita e segue na distância de 34,15 metros, daí deflete novamente a direita e segue na distância de 3,00 metros daí deflete a esquerda e segue na distância de 104,24 metros até encontrar o alinhamento da Rua Henri Dunant, confrontando nesses últimos segmentos com o lote B do presente desdobro, daí deflete a direita e segue na distância de 39,71 metros pelo alinhamento da Rua Henri Dunant até encontrar o ponto 1, início da presente descrição, encerrando a área de 9.289,50 metros quadrados.”

5.1. Conforme mencionado no Quadro Resumo, o Imóvel é de propriedade da **INCORPORADORA**, sendo que às empresas AMNON S/A, da ATTRO S/A, da ARRUM S/A, da ARATT S/A caberá em permuta 1,66476%, 3,32952%, 1,66476% e 1,66476%, respectivamente, conforme consta da averbação 1 da matrícula 218.585 do 15º. Cartório de Registro de Imóveis desta Capital (SP), o que lhes corresponderá à futura **Torre A** e áreas que lhes sejam inerentes do **CONDOMÍNIO PRAÇA SÃO PAULO MIXED USE**. Nos termos do Quadro de Áreas que instruiu o Memorial de Incorporação, a **Torre A** terá 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área privativa (útil) de escritórios, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 30,066%, não ficando as empresas AMNON S/A, da ATTRO S/A, da ARRUM S/A, da ARATT S/A sujeitas a qualquer prestação ou encargo em razão da permuta.

5.2. Também nos termos mencionados no Quadro Resumo (item 2.1.2) haverá doação de calçada da **INCORPORADORA** à Municipalidade de São Paulo uma área de 79,95m², de acordo com o artigo 17, da Lei Municipal nº 13.260/2001, conforme projeto aprovado pela Municipalidade e quadros de área da NBr 12.721, conforme descrição ali caracterizada, de modo que o Imóvel onde será desenvolvido o **CONDOMÍNIO** passará a ter a área total de

superfície de 9.209,55m², conforme projeto aprovado pela Municipalidade e quadros de área da NBr 12.721 anexos ao Memorial de Incorporação, cabendo à **INCORPORADORA** providenciar a averbação da área de doação de calçada, nos termos da legislação acima, antes do registro do instrumento de instituição e especificação do Condomínio. A área remanescente, que poderá ser objeto de matrícula nova, passará a ter a seguinte descrição, caracterização e confrontação:

Um terreno designado remanescente do Lote "A", que tem início no ponto 1A, situado no alinhamento da Rua Henri Dunant, no 30º Subdistrito Ibirapuera, junto à divisa com o imóvel nº846 da mesma rua, distante 35,70 metros da intersecção entre os prolongamentos dos alinhamentos da Rua Henri Dunant e da Rua Chafic Maluf e segue 38,03 metros confrontando com o nº 846 da Rua Henri Dunant, contribuinte nº 085.541.0006-9 formado por dois imóveis distintos transcritos no 11º Registro de Imóveis, um sob o nº 60.683 e pertencente a Alexandre Bernhard Siegel e o outro sob nº 67.236 pertencente a EQUIBRAS LTDA., até encontrar o ponto 2 deste ponto deflete a esquerda e segue na distância de 16,06 metros, confinando com o imóvel nº 846 da Rua Henri Dunant, daí deflete a direita e segue reto na distância de 113,48 metros confinando com os fundos dos prédios nºs 162, 168, 170 e parte do imóvel nº 172 da Rua Chafic Maluf antiga Rua Boa Vista, daí deflete a direita e segue na distância de 85,86 metros confrontando com o lote C do presente desdobro, daí deflete à direita e segue na distância de 34,15 metros, daí deflete novamente a direita e segue na distância de 3,00 metros, daí deflete a esquerda e segue na distância de 102,17 metros até encontrar o alinhamento da Rua Henri Dunant, confrontando nesses últimos segmentos com o lote B do presente desdobro, daí deflete a direita e segue na distância de 40,24 metros pelo alinhamento da Rua Henri Dunant até encontrar o ponto 1, início da presente descrição, encerrando a área de 9.209,55 metros quadrados. Cadastro Municipal n. 085.541.0107-3 (área maior).

5.2.2. Para os fins de cálculo das áreas das Unidades Autônomas do Empreendimento, a **INCORPORADORA** considerou a área resultante do remanescente da área de terreno, após a doação da área de calçada.

5.3 No pavimento térreo da **Torre B** existirá uma área denominada Praça Central, que será destinada a áreas com tratamento paisagístico, composta por jardins, franqueadas ao público, diariamente, 24 (vinte e quatro) horas por dia, 07 (sete) dias por semana, voltada ao lazer dos Condôminos, acesso aos eventuais outros empreendimentos que venham a ser incorporados pela **VENDEDORA** e à circulação de pedestres. Em sendo constituído o Complexo, adiante mencionado, parte das áreas da Praça Central o integrarão.

5.3.1 É possível, mas não obrigatório, que seja constituído um Complexo a ser composto por parte da Praça Central do **CONDOMÍNIO** e por áreas dos empreendimentos que eventualmente venham a ser incorporados pela **VENDEDORA** nos imóveis objeto das matrículas 218.586 e 218.587 do 15º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (SP).

5.3.1.1 A implantação do Complexo é subordinada à condição suspensiva de que a **VENDEDORA** venha a incorporar e construir nos imóveis objeto das matrículas 218.586 e 218.587 do 15º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (SP), empreendimentos residenciais e/ou comerciais, bem como que não haja impedimento por parte da Prefeitura de São Paulo quanto ao livre acesso das áreas que ligam um empreendimento ao outro.

5.4 Considerando a existência de projeto de desapropriação em trâmite na Prefeitura Municipal de São Paulo é possível que pelo traçado do mesmo, atualmente existente, parte das áreas de circulação do Empreendimento sejam desapropriadas, o que implicará em redução de áreas comuns e eventualmente alteração das frações ideais de terreno dos Subcondomínios e, por consequência, de suas unidades autônomas. Desta forma, caso a desapropriação se efetive, aplicar-se-á aos Condôminos do Empreendimento o disposto no art. 1358 do Código Civil Brasileiro.

5.4.1 Caso o **CONDOMÍNIO** venha a ter parte de sua área desapropriada pela Prefeitura de São Paulo ou qualquer outro órgão com poder de expropriação, aos proprietários e adquirentes de unidades autônomas nada será devido pela **VENDEDORA**, devendo aqueles pleitear as indenizações que entenderem cabíveis diretamente em face do Poder Expropriante.

5.5 Fica restrito ao **CONDOMÍNIO** e seus Condôminos o uso de águas subterrâneas para qualquer finalidade, bem como o plantio de árvores de espécies frutíferas e hortaliças.

5.6 O Empreendimento compreende a totalidade do conjunto arquitetônico, com seu terreno e suas edificações, projetadas com fins especiais de utilização, sobre um terreno indiviso, incluindo suas partes integrantes, acessórias e pertences. Assim, o Empreendimento é composto de duas partes distintas, cujas áreas foram calculadas segundo as normas da NBR-12.721, a saber:

(a) Partes de propriedade e uso comuns de todos os Condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às Unidades Autônomas, conforme definidas abaixo;

(a.1) Dentre as partes de propriedade e uso comuns, entretanto, há áreas comuns de uso exclusivo de determinado Subcondomínio, que são de utilização exclusiva dos respectivos Condôminos, em caráter perpétuo, conforme definido na presente Convenção. Também poderão existir Áreas Comuns de Uso Compartilhado entre dois ou mais Subcondomínios, de caráter perpétuo ou transitório;

(b) Partes de propriedade autônoma e exclusiva (as “Unidades Autônomas”).

5.7. O Empreendimento aqui objetivado por se tratar de condomínio com múltiplas destinações, para um adequado desenvolvimento das atividades que o compõem, o Condomínio será composto por 05 (cinco) Subcondomínios, conforme abaixo relacionados. Em razão da subdivisão do Condomínio em Subcondomínios, o Condomínio possuirá 03 (três) tipos de áreas comuns, compreendendo as Áreas Comuns Gerais, Áreas Comuns de Uso Exclusivo e

Áreas Comuns de Uso Compartilhado de dois ou mais Subcondomínios, conforme definido nessa Convenção.

I - Torre A – também chamada de Edifício Quota Corporate

(a) **Subcondomínio Empresarial** – composto por 10 (dez) Unidades Autônomas Corporativas/Escritório, compostas por conjuntos (ou “salas”) A, B, C e D, distribuídas em 10 (dez) pavimentos-tipo e respectivas Áreas Comuns de Uso Exclusivo;

II - Torre B – também chamada de Praça São Paulo – Torre de Uso Misto

(a) **Subcondomínio Hotel, denominado Praça São Paulo Hotel** – Composto por 209 (duzentas e nove) Unidades Autônomas Hoteleiras e respectivas Áreas Comuns de Uso Exclusivo;

(b) **Subcondomínio de Serviços ou Subcondomínio Comercial, denominado Praça São Paulo Office** – Composto por 100 (cem) Unidades Autônomas Comerciais e respectivas Áreas Comuns de Uso Exclusivo;

(c) **Subcondomínio Residencial, denominado Praça São Paulo Residencial** – Composto por 187 (cento e oitenta e sete) Unidades Autônomas, sendo 157 (cento e cinquenta e sete) Unidades Autônomas Residenciais e 30 (trinta) Unidades Autônomas Vagas de Garagem e respectivas Áreas Comuns de Uso Exclusivo; e,

(d) **Subcondomínio Lojas ou Mall, denominado Praça São Paulo Mall** – Composto por 16 (dezesesseis) Unidades Autônomas e respectivas Áreas Comuns de Uso Exclusivo;

(e) **Vagas de Garagem Unidades Autônomas** - 92 (noventa e duas) Unidades Autônomas Vagas de Garagem, para estacionamento de veículos em tamanho proporcional às dimensões da vaga, localizadas no 1º ao 4º subsolo, cujo uso será feito com auxílio de manobrista, nos termos da Convenção de Condomínio.

5.8. O Empreendimento será construído por etapas, a serem erigidas pela **VENDEDORA** ou por empresa(s) especialmente contratada(s), a(s) qual(is) suportará(ão) com exclusividade as responsabilidades da construção na forma do **Capítulo VIII** infra, tudo com fundamento no art. 6º da Lei n.º 4.864/65, a construção e comercialização do Empreendimento serão efetuadas em etapas distintas, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, fazendo parte de cada etapa as Torres adiante mencionadas e respectivas áreas comuns:

- a) 1ª etapa: Torre A: prazo de conclusão das obras civis – 24 (vinte e quatro) meses, contados do dia 19 (dezenove) de outubro de 2013, prorrogável por mais 06 (seis) meses, sem prejuízo das hipóteses de casos fortuitos e de força maior;
- b) 2ª etapa: Torre B: 36 (trinta e seis) meses contados da data de lançamento da Torre B, prorrogável por mais 06 (seis) meses, sem prejuízo das hipóteses de casos fortuitos e de força maior.

5.8.1 As unidades autônomas e as partes comuns do Empreendimento estão discriminadas, descritas e caracterizadas, tudo conforme Memorial de Incorporação e minuta da futura convenção de condomínio, mencionados no **Quadro Resumo**.

5.9 A **VENDEDORA** poderá, a qualquer momento, e a seu exclusivo critério, submeter a presente incorporação imobiliária ao regime do **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, TOTAL OU PARCIALMENTE, regrado pela Lei Federal n.º 10.931/04, cujo 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, sendo certo que o próprio incorporador responde por danos que causar ao patrimônio de afetação, requerendo a competente averbação ao pé da matrícula.

5.9.1 O **COMPRADOR** anui, desde já, e expressamente, à submissão eventual da presente incorporação imobiliária total ou parcialmente ao regime do patrimônio de afetação.

CAPÍTULO VI - DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA

6.1 Pelo presente instrumento e regular forma de direito, e a fim de integrar o **COMPRADOR** no aludido Empreendimento, a **VENDEDORA** se compromete a lhe vender, e ele a adquirir, com o mesmo objetivo, a Unidade Autônoma, identificada no **Capítulo II**, pelo Preço, certo e ajustado, que será pago da forma indicada no **Capítulo III**, todos do **Quadro Resumo**.

6.2 O Preço total se constitui em obrigação una para pagamento à vista e é declarado como preço praticado pela **VENDEDORA** no dia 1.^o (primeiro) do mês da celebração deste Contrato.

6.2.1 Contudo, a **VENDEDORA** elaborou tabela alternativa para pagamento do Preço em parcelas.

6.2.2 O pagamento parcelado do Preço está subordinado às seguintes e cumulativas condições:

a) incidência de juros compensatórios em algumas das Parcelas;

b) atualização monetária de todas as Parcelas.

6.2.3 A comissão de corretagem pela intermediação da presente compra e venda não integra o Preço.

6.2.4 O **COMPRADOR** desde já declara que tem conhecimento de que o serviço de intermediação imobiliária para aquisição da unidade aqui objetivada foi prestado por empresa especializada não ligada à **VENDEDORA**, razão pela qual reconhece que a relação jurídica decorrente da intermediação tem de um lado a empresa de venda e seus corretores credenciados, e de outro lado, ele, **COMPRADOR**, que pagará diretamente àqueles pelo serviço prestado, não podendo, sob qualquer hipótese, ser a **VENDEDORA** responsabilizada pelo pagamento da referida comissão, ou pelo reembolso total ou parcial em caso de posterior desistência ou rescisão por inadimplemento de quaisquer das partes aqui contratantes.

6.3 A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro, as partes convencionam, como condição essencial do presente negócio, que o valor de cada uma das parcelas será corrigido **monetária e mensalmente**, em face do disposto no artigo 46 da Lei n.º 10.931, de 02/08/2004, pelos seguintes critérios:

- a) as parcelas referidas no item 3.2, letra “b”, do **Quadro Resumo**, que se vencerem até o mês da expedição do Certificado de Conclusão da Obra (“Habite-se”), serão pagas com correção de acordo com a variação percentual mensal acumulada do **INCC - Índice Nacional de Custos da Construção Civil-DI**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base aquele divulgado no segundo mês anterior ao do presente **Contrato** e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação, observado o disposto nos itens 6.4 e 6.5, adiante;
- b) a **APLICAÇÃO e COBRANÇA** da correção monetária se dará na forma da Lei Federal nº 10.931/2004;
- c) as prestações vincendas a partir do mês subsequente ao da expedição do Certificado de Conclusão da Obra (“Habite-se”), item 3.2, letra “c”, do **Quadro Resumo**, serão corrigidas monetariamente de acordo com a variação percentual mensal acumulada do **IGP-M - Índice Geral de Preços-Mercado**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base aquele divulgado no segundo mês anterior ao da expedição do Habite-se e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação e serão acrescidas de juros de 0,9489% ao mês, calculados pela Tabela Price, a partir do mês subsequente ao da expedição do **Habite-se**.

6.3.1 As parcelas referidas no item 3.2, letra “c”, que poderão ser pagas mediante financiamento eventualmente obtido, observado o adiante disposto será corrigida pelo mesmo índice e idêntica periodicidade pactuadas entre **VENDEDORA** e o agente financeiro na hipótese de obtenção do financiamento. Na hipótese de não obtenção do financiamento, tais parcelas serão pagas com

recursos próprios do **COMPRADOR**, indexada de acordo com o disposto no item 6.3.

6.4 As Partes têm conhecimento de que os índices eleitos neste Contrato podem ser divulgados após as datas acordadas para o vencimento das prestações, e, em face da defasagem de tempo na divulgação do índice, estabelecem que para cada pagamento:

- a) será utilizado como estimativa do índice não publicado, para correção monetária, a última variação do índice devidamente publicado;
- b) em igual dia do mês posterior ao do pagamento, feito na forma da letra “a”, supra, aplicar-se-á o índice do período antes decorrido, sendo que havendo diferença a maior, o **COMPRADOR** acertará com a **VENDEDORA** quando por ela solicitado, e havendo diferença a menor, esta será abatida das parcelas vincendas do Preço;
- c) as diferenças de que trata a letra “b”, anterior, serão atualizadas monetariamente de acordo com a última variação publicada do índice.

6.5 As Partes ajustam que, na hipótese de extinção dos índices eleitos, ou caso eles deixem de ser divulgados, ou ainda em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, ficará assegurado à **VENDEDORA** o direito de corrigir monetariamente todos os seus créditos, devidos em razão deste Contrato, inclusive aqueles porventura em atraso, por qualquer outro índice de atualização monetária que represente a expressão efetiva da inflação, ocorrida no período respectivo, em substituição ao INCC-DI/FGV e ao IGP-M/FGV, quando for o caso.

6.5.1 Se não for divulgado o índice convencionado para o reajustamento monetário das prestações, até a data do seu vencimento, ou do efetivo pagamento de qualquer delas, será utilizado para esse fim, o último índice disponível e proceder-se-á ao correspondente acerto, para mais ou para menos, quando o mesmo for conhecido, atribuindo as Partes ao valor da diferença os atributos de certeza, liquidez e exigibilidade, sendo passível de imediata cobrança pela **VENDEDORA**.

6.5.2 A **VENDEDORA** informará ao **COMPRADOR** a substituição do índice de correção monetária, observada a metodologia abaixo:

- a) o aviso será encaminhado na forma indicada no item 4.7, do **Quadro Resumo**, dispensada sua entrega pessoal sob protocolo, ou;
- b) terá efeito meramente declaratório e ratificatório, razão pela qual a substituição do índice dar-se-á do fato que lhe deu origem e não a partir da sua comunicação ao **COMPRADOR**.

6.6 As prestações têm vencimento nas datas indicadas no item 3.2 e poderão ser representadas por boletos bancários que serão enviados para pagamento ao endereço do **COMPRADOR** indicado no item 1.2, do **Quadro Resumo**. A falta de recebimento dos boletos bancários representativos das prestações não exime o **COMPRADOR** da obrigação de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente **Contrato**, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação. Se por um lapso, o **COMPRADOR** receber mais de 01 (um) boleto bancário referente à mesma parcela com a mesma data de vencimento ou data diversa, não o eximirá e nem justificará o eventual atraso em sua liquidação e tampouco representará cobrança dupla ou indevida.

6.6.1 A data de vencimento das prestações não tem qualquer vínculo com o andamento ou conclusão da obra.

6.6.2 Fica vedado qualquer tipo de crédito na conta corrente da **VENDEDORA**, seja depósito, DOC ou outro, sem o consentimento por escrito da **VENDEDORA**, sendo que o respectivo comprovante não valerá como recibo, tampouco conferirá quitação.

6.7 As Partes, desde já, convencionam, como condição do presente negócio, que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplicará a este **Contrato** qualquer norma superveniente de congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela.

6.7.1 Na hipótese de, **por mera liberalidade** e sem que tal fato caracterize novação, a **VENDEDORA** aceitar, temporariamente, o congelamento ou deflação do valor de algumas prestações, fica, desde logo, ajustado, e também como condição do presente negócio, que:

- a) o saldo devedor continuará sendo reajustado monetariamente;
- b) a cada mês, o **COMPRADOR** estará amortizando menos do que deveria;
- c) a diferença entre o valor real de cada prestação e o de sua parcial amortização será cobrada pela **VENDEDORA** tão logo se encerre, de modo direto ou indireto, o congelamento ou deflação, ou quando da entrega das chaves.

6.8 Em face do avençado, toda e qualquer quitação conferida pela **VENDEDORA** se acha condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do **COMPRADOR**, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

6.9 O **COMPRADOR** poderá liquidar antecipadamente o débito, total ou parcialmente, desde que:

- a) o pagamento ocorra até o dia primeiro (1º) de cada mês;
- b) os valores antecipados sejam imputados no pagamento das últimas prestações do preço;
- c) o saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação, pelos critérios de reajuste estipulados neste **Contrato**;
- d) o reajustamento das prestações seja calculado "*pro rata*", até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o disposto neste **Contrato**;
- e) a antecipação não exima o **COMPRADOR** do pagamento de eventual diferença decorrente da atualização prevista no item 6.4.

6.9.1 Além do acima disposto, o **COMPRADOR** poderá, se assim desejar, antecipar mensalmente o valor correspondente à correção monetária de cada prestação referida no item 3.2, letras “b” e “c” do **Quadro Resumo**.

6.9.2 A liquidação antecipada poderá ocorrer por parte do **COMPRADOR**, a critério da **VENDEDORA**.

6.10 Mesmo na hipótese de amortização total e antecipada do saldo do Preço, a escritura pública de venda e compra somente será conferida ao **COMPRADOR** no momento aludido no item 12.14, adiante.

6.11 O **COMPRADOR** não poderá pagar qualquer prestação do saldo do Preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente. Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra.

6.12 O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.

6.13 Tendo em vista que os valores do Preço de aquisição estabelecidos no **Capítulo III**, do **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 pactuados no presente instrumento (item 6.3 e seguintes), serão consideradas as variações mensais integrais ocorridas nos índices eleitos, independentemente da data de assinatura deste **Contrato**.

CAPÍTULO VII - DO FINANCIAMENTO PARCIAL OU REPASSE

7.1 A **VENDEDORA** poderá pleitear, a seu exclusivo critério, concessão de financiamento à produção do Empreendimento, o que implicará na outorga de garantias, conforme adiante mencionado, observadas as seguintes cláusulas e condições:

- a) o valor mutuado será destinado exclusivamente à produção do Empreendimento, aqui referido;
- b) a responsabilidade do pagamento do financiamento à produção é inicial e exclusivamente da **VENDEDORA**, podendo ser objeto de seu repasse (sub-rogação na pessoa do **COMPRADOR**), nas condições estabelecidas neste **Contrato** com o Agente Financeiro.

7.2 Em caso de obtenção do mencionado financiamento, obedecendo aos requisitos impostos pelo Agente Financeiro, o terreno, onde será edificado o Empreendimento e suas acessões serão dados em hipoteca, tudo em garantia do cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato de abertura de crédito e financiamento para construção do empreendimento imobiliário.

7.3 Referida hipoteca abrangerá a totalidade do terreno e todas as unidades autônomas que integram o Empreendimento, entre elas, esta ora compromissada à venda ao **COMPRADOR**.

7.4 Além da hipoteca antes referida, poderá haver a outorga de outras garantias que venham a ser convencionadas com o agente financiador, como, por exemplo, a cessão fiduciária ou caução simples de todos os direitos creditórios resultantes da alienação do Empreendimento ou de qualquer uma de suas unidades autônomas.

7.5 Diante de todo o exposto, o **COMPRADOR** DECLARA SUA EXPRESSA CIÊNCIA dos fatos narrados pela **VENDEDORA** e sua EXPRESSA, IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL ANUÊNCIA à futura constituição de garantias acima referidas, que a **VENDEDORA** constituirá em favor do Agente Financeiro para garantia do financiamento à produção, que, inclusive, compreenderá a Unidade Autônoma, ora compromissada à venda ao **COMPRADOR**.

7.6 Se necessário for, o **COMPRADOR** ratificará sua anuência, ora manifestada, no contrato de financiamento à produção.

7.6.1 Para tanto e se necessário, a **VENDEDORA** solicitará o comparecimento do **COMPRADOR**, sendo certo que, havendo sua recusa, expressa ou tácita, e considerando o acima ajustado, a **VENDEDORA** poderá representá-lo no contrato de financiamento à produção simplesmente para ratificação de sua anuência, ora manifestada.

7.7 Uma vez assinado e registrado o contrato com o agente financiador, a **VENDEDORA** comunicará o **COMPRADOR**.

7.8 Nos termos do contrato a ser celebrado entre a **VENDEDORA** e o Agente Financeiro, o resgate da dívida poderá ser efetuado em moeda corrente do país e/ou com créditos hipotecários.

7.9 O pagamento, pela **VENDEDORA**, mediante créditos se formalizará por intermédio de repasse do financiamento ao **COMPRADOR** e aos adquirentes das demais unidades autônomas a ser concedido pelo Agente Financeiro.

7.10 A **VENDEDORA** ressalta que, a liberação e baixa das referidas garantias, somente se dará mediante a liquidação integral do saldo devedor de eventual financiamento a produção.

7.11 O pagamento, pelo **COMPRADOR** da **parcela vincenda a partir do mês subsequente ao da expedição do Habite-se** (3.2, letra “c”, do **Quadro Resumo**) à **VENDEDORA** poderá ser efetuado mediante a contratação de financiamento (repasse) com o mesmo Agente Financeiro referido no item 7.1, acima, ou qualquer outro agente financeiro de livre escolha do **COMPRADOR** (observado o previsto no **Quadro Resumo**), sem qualquer interferência e/ou responsabilidade da **VENDEDORA**, e respeitada a data de seu vencimento lá prevista.

7.11.1 Caso seja possível efetivar-se, junto ao Agente Financeiro que eventualmente financie a obra, repasse do financiamento referido no item 7.1, supra, como condição essencial ao presente negócio, o **COMPRADOR declara que, para tanto, tem conhecimento que deverão ser atendidos os seguintes requisitos, ALÉM DE OUTROS A SEREM ESTIPULADOS PELO AGENTE FINANCEIRO:**

- a) não poderá ter incorrido em mora no pagamento de qualquer quantia devida à **VENDEDORA** pelo período superior a trinta (30) dias;
- b) não poderá possuir qualquer apontamento cadastral, devendo estar enquadrado nas normas e regras estipuladas pelo Agente Financeiro, Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro Imobiliário;
- c) deverá apresentar, no prazo de até trinta (30) dias, contados da solicitação do Agente Financeiro, toda documentação por ele exigida, bem como praticar outros atos necessários à concessão do financiamento (repass), inclusive a comprovação da renda familiar exigida pelo agente financeiro;
- d) será devidamente notificado por meio de carta ou telegrama, a assinar o contrato e/ou escritura de financiamento (repass), devendo comparecer na data estipulada, correndo por sua conta o pagamento das despesas da referida escritura, impostos de transmissão "*inter vivos*", impostos sobre operações financeiras e outras que venham a se tornar exigíveis, inclusive taxas cobradas pelo Banco para concessão do financiamento, tais como taxa de inscrição e expediente, taxa de abertura de crédito, taxa de deságio, seguros e outros;
 - d.1) não poderá existir saldo devedor do Preço com parcelas vencidas ou a vencer;
- e) deverá estar em dia com todas as obrigações assumidas neste **Contrato**.

7.11.2 As diligências para a obtenção do financiamento deverão ser efetuadas exclusivamente pelo **COMPRADOR**, caso este opte por obtê-lo, por sua conta e risco, perante instituição financeira, sendo certo que a sua não obtenção não retira a certeza, liquidez e exigibilidade da correspondente parcela do preço, a continuidade de sua atualização monetária e, ainda, a incidência dos juros pactuados no presente contrato.

7.11.2.1 O **COMPRADOR** deverá custear, por sua conta e risco, todas as despesas decorrentes da obtenção do financiamento, tais como: taxa de

abertura de crédito, taxa de serviços (avaliação, anuência etc.), deságios de cédulas hipotecárias, especiais de repasse, seguros, tributos de qualquer natureza, recolhimento de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos de registro de imóveis e quaisquer outros encargos, mesmo que cobrados ou lançados em nome da **VENDEDORA**, a quem caberá, exclusivamente, a obrigação de apresentar os documentos relativos ao Empreendimento e a ela, **VENDEDORA**.

7.11.3 Caso o financiamento (repasse) supra mencionado não seja obtido até o prazo de vencimento da primeira **parcela prevista no item 3.2, letra “c”, do Quadro Resumo**, e **somente nesta hipótese**, este poderá ficar prorrogado, a critério da **VENDEDORA**, por mais trinta (30) dias, ficando o **COMPRADOR**, neste caso, sujeito às penalidades previstas no item 10.1, independentemente das demais estipulações e cominações.

7.12 O financiamento (repasse) deverá abranger o saldo total remanescente do Preço da Unidade Autônoma e, caso seja insuficiente, o **COMPRADOR** pagará o valor restante diretamente à **VENDEDORA** e com recursos próprios, até a data prevista para pagamento da primeira **parcela descrita no item 3.2, letra “c”, do Quadro Resumo**.

7.13 Se o agente financeiro conceder e o **COMPRADOR** aceitar, o valor do financiamento (repasse) não poderá ser superior àquele originalmente estabelecido para pagamento da **parcela prevista no item 3.2, letra “c”, do Quadro Resumo**.

7.14 Na hipótese da quitação da **parcela prevista no item 3.2, letra “c”, do Quadro Resumo** ser efetuada com recursos de financiamento a ser obtido pelo **COMPRADOR** junto a outro agente financeiro, que não o Agente Financeiro que financie a obra, a **VENDEDORA** utilizará tais recursos para quitar parcialmente o débito perante o Agente Financeiro (item 7.1, supra), de forma a liberar-se desse encargo, procedendo-se simultaneamente a transferência da hipoteca de um agente financeiro para o outro no ato do pagamento.

7.14.1 Neste caso, a obtenção do financiamento não poderá acarretar qualquer ônus para a **VENDEDORA**, e nem tampouco justificar o atraso no

cumprimento das obrigações por parte do **COMPRADOR**, que deverá pagar a respectiva parcela nas datas aprazadas (item 3.2, letra “c”, do **Quadro Resumo**), observadas as penalidades aqui previstas. Correrão por conta deste último todas as despesas decorrentes, mesmo que lançadas em nome da **VENDEDORA**.

CAPÍTULO VIII - DA CONSTRUÇÃO

8.1 As acessões levantadas no Imóvel acederão a este automaticamente na medida de sua construção, e a(s) fração(ões) do terreno constituirá(ão) com as acessões a(s) unidade(s) que depois de acabada(s) considerar-se-á(ão) unidade(s) autônoma(s).

8.1.1 A construção do Empreendimento será sempre realizada em nome da própria **VENDEDORA**, para ela mesma e por sua conta, ou por quem ela indicar, com o objetivo de, após sua conclusão, em cumprimento a este **Contrato**, ser entregue a Unidade Autônoma ao **COMPRADOR**, tudo de conformidade com as plantas e as especificações, entregues ao **COMPRADOR** no ato deste **Contrato**, documentos esses que compõem o Memorial de Incorporação, e que integram em complemento este **Contrato**, como se aqui estivessem integralmente transcritos.

8.1.2 As obras serão executadas pela **VENDEDORA**, ou por quem ela indicar, segundo projeto aprovado pela Municipalidade, conforme alvarás retro aludidos, salvo modificações que, de acordo com as disposições deste instrumento, venham a ser introduzidas.

8.1.3 Ressalvam-se as modificações introduzidas em virtude de imposição de soluções técnicas usualmente adotadas na execução de obras, por determinação ou exigência dos órgãos da administração direta ou indireta, quer na esfera federal, ou estadual, ou municipal, especialmente do Corpo de Bombeiros, Secretaria do Meio Ambiente, Secretaria ou Departamento de Defesa do Consumidor, Secretaria, Departamento ou Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, as quais não darão às Partes o direito de pleitearem qualquer compensação, sempre que tais modificações

impositivas não desfigurem a essência da Unidade Autônoma.

8.1.4 Independentemente da obrigação prevista no item 8.1.1, em momento oportuno, a **VENDEDORA** poderá promover alterações na planta da Unidade Autônoma se houver solicitação da Operadora Hoteleira para atender os padrões da marca, sem que em razão disso caiba qualquer pedido de indenização ou compensação por parte do **COMPRADOR**,

8.1.5 Se se tratar de Empreendimento concebido para execução por etapas:

- a) a construção de cada edificação deverá ser executada de acordo com o projeto, memorial e características próprias inicialmente concebidas;
- b) nas etapas ainda sem alienação de qualquer unidade autônoma tais elementos poderão sofrer alterações quanto a materiais, ao número de pavimentos, de unidades, à área privativa das unidades, desde que obedecido o limite de área edificável constante do projeto, ou permitida pela legislação, o que maior for;
- c) a localização das edificações poderá não guardar obrigatoriamente a mesma simetria entre si e em relação ao conjunto delas, constante do projeto concebido e aprovado;
- d) a construção e urbanização das áreas, cobertas ou não, de uso comum dos titulares de unidades do Empreendimento será executada, também, por etapas, podendo, inclusive, haver modificação em sua localização, sem qualquer vinculação, direta ou indireta, à execução da construção de qualquer das edificações, permitida a circulação de veículos e pessoas que se destinem às obras, pelas áreas comuns e portarias já concluídas e entregues, respeitadas as normas e cautelas definidas pela **VENDEDORA**;
- e) enquanto não concluídas as obras de todo o Empreendimento, a **VENDEDORA** tomará as iniciativas e providências necessárias a compatibilizar a utilização das etapas e partes comuns então concluídas

com a construção da etapa e parte comum ainda não iniciada ou terminada, mantendo, às suas expensas, tapume divisório e provisório a fim de que o terreno em obras seja separado daqueles já edificados, enquanto permanecer em obras, devendo ser demolido quando de seu término, a fim de integrá-lo ao Empreendimento;

- f) até a conclusão das obras, com expedição do respectivo certificado de conclusão, e para segurança de todos, nenhum condômino dos edifícios já construídos poderá ingressar na área interdita com aludido tapume;
- g) o início das obras de cada etapa e o ritmo de sua continuidade será aquele de conveniência exclusiva da **VENDEDORA** mesmo após conclusão da primeira etapa e/ou instalação do condomínio parcial de utilização;
- h) concluída a construção de cada etapa e obtido o certificado de conclusão pertinente (“Habite-se” parcial), a **VENDEDORA** requererá:
 - h.1) averbação da respectiva construção;
 - h.2) registro da instituição parcial do condomínio, se for o caso;
 - h.3) registro da convenção de condomínio da Torre na 1ª fase, sendo que na outra etapa será apenas ratificada;
- i) como os edifícios do Empreendimento serão entregues a seus adquirentes antes de concluído em sua totalidade, haverá plena independência de utilização e acesso, pelos condôminos, de suas unidades e vagas de garagem;
- j) enquanto não concluídas todas as unidades autônomas do Empreendimento, os condôminos das unidades autônomas concluídas serão responsáveis pelo pagamento das despesas de condomínio, rateadas de forma proporcional entre os condôminos das unidades já entregues, utilizando-se, para tanto, como critério de rateio, a fração

ideal do condômino dividida pela totalidade das frações ideais das unidades entregues;

- k) a **VENDEDORA** responderá pelo pagamento do imposto territorial da área remanescente, vinculada às unidades autônomas ainda não concluídas;
- l) quando não disser respeito a direito de propriedade, o quórum de deliberação nas assembleias gerais será sempre referente aos condôminos das unidades cujo certificado de conclusão já tenha sido expedido e a construção averbada no Registro de Imóveis, enquanto que os demais quóruns referem-se ao total do Empreendimento, incluindo os proprietários e/ou titulares de direitos aquisitivos das unidades autônomas ainda não concluídas.

8.2 A venda e compra, compromissada neste **Contrato**, tem natureza de venda “*ad corpus*” e o registro do Memorial de Incorporação exige a prévia aprovação do projeto legal de construção pelas autoridades competentes, mas não a de todos os projetos executivos.

8.2.1 Por tais motivos, é perfeitamente natural e possível a ocorrência de diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa, das áreas totais e de fração ideal de terreno de até cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado comparativamente às dos quadros da NBR 12.721, e destes comparativamente às do projeto de execução.

8.2.2 Assim, eventuais diferenças não darão à **VENDEDORA**, nem ao **COMPRADOR**, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra.

8.3 O **COMPRADOR** não manterá qualquer relação contratual relativamente à construção com a empresa dela encarregada.

8.4 A execução da construção do Empreendimento e das unidades imobiliárias que o compõem será custeada pela **VENDEDORA**, em seu próprio nome e interesse, e tal execução se limita ao disposto no memorial descritivo,

especificações e plantas constantes do Memorial de Incorporação sendo, entretanto, de responsabilidade do **COMPRADOR**, na proporção do coeficiente de participação no custo da obra, atribuído à Unidade Autônoma no Memorial de Incorporação (conforme Quadros da NBr), o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente no memorial descritivo e que venha a ser executado de comum acordo entre **VENDEDORA** e **COMPRADOR**.

8.4.1 Ante a necessidade da execução, por parte dos Poderes Públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, das ligações definitivas dos serviços públicos, tais como luz, força, gás, telefones e outros serviços, na forma da Lei Federal n.º 4.591/64 (art. 51), ao **COMPRADOR** caberá a responsabilidade pelo pagamento das despesas com tais ligações, na proporção dos coeficientes mencionados acima.

8.4.2 As despesas referidas no item supra, após sua quantificação, serão:

- a) demonstradas pela **VENDEDORA** e por esta rateadas na forma acima estabelecida;
- b) atualizadas monetariamente até seu pagamento pelos mesmos critérios de atualização estabelecidos neste **Contrato**;
- c) pagas pelo **COMPRADOR** quando solicitado pela **VENDEDORA**.

8.4.3 A planta da Unidade Autônoma e o memorial descritivo das partes comuns do(s) edifício(s) são entregues, neste ato, ao **COMPRADOR**.

8.5 É vedado ao **COMPRADOR**:

- a) a interferência no projeto e na execução da construção, quer seja em entendimentos com o mestre de obras ou encarregados, ou com qualquer dos subempreiteiros, profissionais ou consultores, ou com os operários em serviço na construção;

- b) a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão do **COMPRADOR** ser apresentada através da **VENDEDORA**;
- c) não poderá solicitar modificações, substituições ou acréscimos na Unidade Autônoma e vagas de garagem, qualquer que seja a natureza, exceto se aceito/permitido pela **VENDEDORA** e acordado em apartado e de forma diversa entre as Partes, para fins de personalização da Unidade Autônoma;
- d) alterar sua Unidade Autônoma, haja vista que esta deve estar sempre em consonância com os padrões da marca da Operadora Hoteleira.

8.6 As normas de manutenção no período pós-obra são aquelas constantes do Manual do Proprietário que a **VENDEDORA** entregará ao **COMPRADOR**, quando de sua imissão na posse da Unidade Autônoma.

8.6.1 Os prazos de garantia dos materiais e serviços que serão empregados na construção do Empreendimento são os indicados no Manual do Proprietário, elaborado pelo Secovi-SP e SindusCon-SP, e serão contados da data da emissão do certificado de conclusão da obra.

CAPÍTULO IX - DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO E DA ENTREGA DAS CHAVES

9.1 As obras civis têm seu término previsto na data indicada no Quadro Resumo (“Prazo Estimado de Obra”), de acordo com os projetos e especificações, conforme indicado no Quadro Resumo, admitindo-se uma tolerância, independentemente de justificativa, não superior a cento e oitenta (180) dias para sua entrega (“Prazo de Tolerância”), não se incluindo o tempo necessário para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, assim entendidos aqueles não especificados no já citado memorial descritivo e de especificações do Empreendimento (tais como, ligações definitivas de serviços públicos, averbação da construção, dentre outros), tampouco as obras de montagem, equipagem e decoração do Subcondomínio Hotel e, ainda, a

execução dos serviços pré-operacionais de natureza hoteleira.

9.1.1 Se o **Prazo Estimado de Obra** se estender pelo Prazo de Tolerância, a **VENDEDORA** deverá informar o **COMPRADOR** a respeito com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias antes do encerramento do **Prazo Estimado de Obra**.

9.1.2 O **COMPRADOR** tem conhecimento de que a utilização do **Prazo de Tolerância** pela **VENDEDORA** dispensa a comprovação de motivos justificadores.

9.1.3 O **Prazo Estimado de Obra** apenas poderá se estender além do **Prazo de Tolerância**, se a **VENDEDORA** alegar e comprovar motivos de caso fortuito ou força maior ou, ainda, culpa exclusiva dos adquirentes das unidades, incluindo o **COMPRADOR**.

9.1.3.1 Nestas hipóteses, portanto, será imediatamente suspenso o **Prazo Estimado de Obra**, por igual período da paralisação, e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal.

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

9.1.5 Na hipótese de eventual ajuste, após a data do presente **Contrato**, entre **VENDEDORA** e **COMPRADOR** de alterações decorrentes de personalização da Unidade Autônoma, se for o caso, o prazo de conclusão da Unidade Autônoma, objeto deste **Contrato**, será aquele designado no respectivo instrumento e necessariamente mais alongado do que o do Empreendimento e diferente do das demais unidades autônomas, observadas as mesmas hipóteses de suspensão do prazo mencionadas no item 9.1.3.

9.1.6 As Partes definem, desde já, como casos fortuitos e de força maior os seguintes eventos, sem prejuízo de outros que possam se caracterizar como tal: (a) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que

afete o andamento da execução das obras, bem como a emissão do “Habite-se”; (b) demora dos portos, tais como greves, “operação padrão”, congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação nas obras, desde que comprovada a relação de “causa e efeito”; (c) estado de guerra ou perturbação da ordem pública; (d) chuvas prolongadas que impeçam a execução das obras no prazo convencionado, assim entendidas quando o índice pluviométrico diário for superior a 15,00mm nas fases da obra em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza; (e) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou lhe reduzam o seu ritmo; (f) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afetar o andamento das obras; (g) atraso das Autoridades Públicas no processamento e emissão do Certificado de Conclusão de Obra – “Habite-se”; (h) falta, ainda que momentânea, dos materiais especificados no memorial descritivo ou de similares que os substituam; (i) condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, dos escoramentos dos prédios vizinhos, nos prazos para tanto inicialmente previstos; (j) eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por condôminos.

9.1.7 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.

9.1.8 O prazo contratual de conclusão do Empreendimento ou o da Unidade Autônoma será caracterizado quer pela concessão do respectivo “Habite-se”, pela Municipalidade, quer pela comunicação feita pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** do fato de a Unidade Autônoma apresentar condições técnicas de habitabilidade, valendo como fato determinante da conclusão da Unidade Autônoma, entre esses dois eventos, o que primeiro se verificar.

9.2 Uma vez concluídas as obras do Empreendimento, o **COMPRADOR** terá o dever vistoriar a Unidade Autônoma para recebê-la, observado o disposto nos itens 9.1.2 e 9.1.2, abaixo, obedecendo ao seguinte procedimento:

- a) A **VENDEDORA** disponibilizará ao **COMPRADOR** informações sobre o andamento das obras, e convocará o **COMPRADOR** por e-mail, SMS ou outro meio de comunicação escrita para que ele solicite, o agendamento da vistoria da Unidade Autônoma;
- b) o **COMPRADOR** agendará uma data para vistoriar a Unidade Autônoma no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da emissão do “Habite-se” do Empreendimento, ou da data da comunicação da **VENDEDORA** colocando a Unidade Autônoma à disposição, o que ocorrer primeiro. Compromete-se o **COMPRADOR**, ainda, a marcar a data para a vistoria da Unidade Autônoma com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência;
- c) a vistoria somente ocorrerá em horário comercial pré-agendado e será acompanhada por representante designado pela **VENDEDORA**, sendo certo que nela o **COMPRADOR** deverá, obrigatoriamente, apontar todos os vícios aparentes que encontrar, mediante assinatura de ficha de constatação, mencionando a inexistência ou a existência de defeitos a serem sanados;
- d) após sanados os defeitos aparentes pela **VENDEDORA**, esta só se responsabilizará pelos vícios ocultos e/ou que afetem a solidez e segurança da construção; e
- e) inexistindo reparos, ou uma vez estes providenciados, e estando o **COMPRADOR** em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, será formalizada a entrega das chaves, com a assinatura do respectivo termo de entrega da Unidade Autônoma.

9.1.1 A imissão do **COMPRADOR** na posse da unidade será feita por meio da mandatária indicada no item 4.3, (iii), do Quadro Resumo, ou empresa por ela contratada, nos termos e condições estabelecidos neste Contrato. Assim, caberá à mandatária ou empresa por ela contratada, promover os

procedimentos de imissão do **COMPRADOR** na posse, mediante vistoria e assinatura do termo de recebimento de chaves da unidade. Desta forma, as funções atribuídas ao **COMPRADOR** neste item 9.2, acima, serão exercidas pela mandatária ou pela empresa por ela contratada, com o que o **COMPRADOR** está de acordo e lhe confere os necessários poderes para tanto.

9.1.2 A mandatária ou empresa por ela contratada, tendo recebido a posse da unidade autônoma, por conta e ordem do **COMPRADOR**, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, fica autorizada por este a transferir a posse da unidade a Hotelaria Accor Brasil S/A, nos termos do Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com esta empresa.

9.1.3 A mandatária ou empresa por ela contratada só vistoriarão e receberão unidades autônomas que, segundo informações da **VENDEDORA**, seus compradores tiverem cumprido com os deveres e obrigações decorrentes dos respectivos contratos de aquisição, aplicando-se o aqui disposto ao **COMPRADOR**, com relação ao presente Contrato.

9.3 O **COMPRADOR** será imitado na posse da Unidade Autônoma no momento da entrega das respectivas chaves, fato este necessariamente diverso do prazo de conclusão da construção do Empreendimento e do início das atividades hoteleiras no Subcondomínio Hotel.

9.3.1 A entrega das chaves observará as seguintes regras:

- a) nos casos em que houver quitação do Preço, o **COMPRADOR** assinará o respectivo termo de entrega de chaves e lavrará a escritura definitiva de venda e compra, bem como providenciará seu registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- b) nos casos em que ainda houver saldo devedor, e seja de interesse da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** assinará o respectivo termo de entrega de chaves, lavrará a escritura definitiva de venda e compra, com pacto de alienação fiduciária em garantia, bem como providenciará o registro do referido instrumento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, se

assim exigido pela **VENDEDORA**, que somente ocorrerá após a averbação da construção e o registro da Instituição e Especificação (se for o caso) e da Convenção condominiais;

- c) nos casos em que ainda houver saldo devedor e o **COMPRADOR** obtiver o financiamento (repasse) com Agente Financeiro, assinará o respectivo termo de entrega de chaves, bem como o Instrumento Particular, com força de escritura pública de venda e compra, com pacto adjeto de hipoteca e/ou alienação fiduciária e o registro do referido instrumento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

9.3.2 A **VENDEDORA** poderá exercer o direito de retenção da Unidade Autônoma se, em qualquer uma das situações acima:

- a) o **COMPRADOR** não estiver adimplente com todas as Parcelas do Saldo do Preço, com vencimento até a data prevista para a entrega das chaves;
- b) o **COMPRADOR** não estiver adimplente com todas as demais despesas oriundas deste Contrato;
- c) o **COMPRADOR** não estiver adimplente com todas as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não-pecuniária;
- d) o **COMPRADOR** se recusar a assinar a Escritura Definitiva de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária, prevista neste **Contrato**, ou outra equivalente, se assim exigida pela **VENDEDORA**.

9.3.3 Além das penalidades previstas no presente Contrato, o **COMPRADOR** responderá pelas perdas e danos causados à **VENDEDORA**, se a não-entrega das chaves se motivar por:

- a) recusa, omissão, ou atraso injustificado por parte do **COMPRADOR** no recebimento das chaves da Unidade Autônoma ou lavratura da escritura definitiva, por prazo superior a 30 (trinta) dias da data de sua convocação para esse fim;

- b) em razão do inadimplemento dele **COMPRADOR** no cumprimento das obrigações constantes deste **Contrato**.

9.3.3.1 Em qualquer uma das hipóteses acima:

- a) a **VENDEDORA** poderá adotar as medidas administrativas e legais para prevenir suas responsabilidades e prover a conservação e ressalva de seus direitos;
- b) não afetará a assistência ao Empreendimento no prazo previsto neste **Contrato** e no Manual do Proprietário, nem importará na redução ou prorrogação do prazo de assistência do pós-obra.

9.3.4 O **COMPRADOR** responde pelo pagamento das despesas de condomínio do Empreendimento, bem como aquelas com o IPTU e demais encargos que incidam sobre a fração ideal e acessões (Unidade Autônoma), antes mesmo da data da Assembleia Geral da sua instalação e independente da emissão do respectivo “Habite-se”, nos termos estabelecidos neste Contrato, considerando a necessidade de preparação do Subcondomínio Hoteleiro para o início de suas atividades hoteleiras, conforme previsto nos contratos celebrados com a Operadora Hoteleira.

9.3.4.1 Se, por mera liberalidade, a **VENDEDORA** pagar, em nome e por conta do **COMPRADOR** algum dos valores acima, o **COMPRADOR** reembolsará a **VENDEDORA** dentro de 30 (trinta) dias, contados da respectiva solicitação, devidamente atualizadas monetariamente pelos índices previstos neste Contrato, da data do pagamento até a em que se der o reembolso, acrescidas de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, sob pena de incidência das penalidades moratórias previstas para eventual não pagamento das Parcelas do Preço.

9.3.5 Recebida a Unidade Autônoma, o **COMPRADOR** não poderá, a qualquer tempo, executar qualquer alteração na Unidade Autônoma que envolva demolir ou alterar posições de paredes e portas, modificações de instalações elétricas e hidráulicas, nem ampliar ou abrir novos vãos de passagem, haja vista que a mesma deverá observar os padrões operacionais e

de marca da Operadora Hoteleira contratada.

9.3.5.1 É expressamente vedada toda e qualquer alteração na Unidade Autônoma ou nas áreas comuns que impliquem em alterações na estrutura do Imóvel e/ou do Empreendimento em geral.

9.3.6 O **COMPRADOR** deverá orientar a Operadora Hoteleira para que esta consulte e examine as regras constantes do Manual do Proprietário antes de colocar nos cômodos da Unidade Autônoma objetos, bens e equipamentos para respeitar a capacidade de resistência das lajes, quer de piso, ou de paredes laterais, ou de teto.

9.4 Se o **COMPRADOR**, por qualquer meio ou forma, ocupar sua Unidade Autônoma sem ter previamente cumprido todas suas obrigações, cometerá infração ao disposto no art. 52, da lei nº 4.591/64, 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, sua reintegração da posse, com mandado "*initio litis*".

9.5 Ocorrendo tal hipótese, o **COMPRADOR** será obrigado a pagar multa diária de ocupação, ora fixada em 0,5% (meio por cento) sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados.

CAPÍTULO X - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

10.1 A mora do **COMPRADOR** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste **Contrato** acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

- a) reajuste monetário, de acordo com os critérios de correção previstos neste Contrato e calculado "*pro rata dies*", observado o critério a seguir:
 - a.1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste Contrato, será atualizado

monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da **última** variação percentual **disponível**, entre os valores do índice eleito neste Contrato;

- a.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;
- b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela;
- c) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, incidente sobre o valor do principal, corrigido monetariamente;
- d) honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, e despesas judiciais e extrajudiciais;
- e) - despesas de publicidade ou comissão de leiloeiro, na base de 5% por cento e 5% por cento, respectivamente, sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de iniciada ou concluída a alienação dos direitos do **COMPRADOR** a terceiros;
- f) - multa compensatória de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de a alienação da unidade autônoma se efetivar por leilão.

10.1.1 Em caso de atraso na entrega das obras do **CONDOMÍNIO**, observado o período de tolerância indicado na cláusula 9.1 e o prazo relativo às eventuais ocorrências de caso fortuito ou de força maior, deverá a

VENDEDORA arcar a favor do **COMPRADOR**, pelo período que perdurar a mora na entrega da unidade com multa penal de caráter compensatório diária equivalente a 0,01% (um centésimo por cento) por dia de atraso sobre os valores até então pagos pelo **COMPRADOR**, valor esse a ser compensado em relação ao preço da unidade autônoma previsto no **Quadro Resumo**.

10.1.2 A multa prevista na cláusula acima será calculada quando da colocação das chaves da Unidade Autônoma à disposição do **COMPRADOR**, e deverá ser paga, pela **VENDEDORA**, quando da outorga da escritura definitiva de venda e compra, ou em até noventa (90) dias, contados do recebimento das chaves, o que primeiro ocorrer.

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

10.3 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.

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

10.5 Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o presente **Contrato** será considerado resolvido de pleno direito:

- a) se o **COMPRADOR** não pagar qualquer parcela do Preço de aquisição da unidade autônoma;
- b) se o **COMPRADOR** não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste **Contrato**.

10.6 A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, este **Contrato** será considerado resolvido, de pleno direito e em sua integralidade.

10.7 Na hipótese de inadimplemento do **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por:

- a) ou considerar vencida por antecipação a totalidade do preço de alienação da unidade autônoma, hipótese em que o **COMPRADOR** lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convenionados, tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda, o **COMPRADOR** pelas custas processuais e honorários advocatícios;
- b) ou então, a seu exclusivo critério, e renunciando à faculdade acima prevista, a **VENDEDORA** poderá considerar resolvido, de pleno direito, este **Contrato**, na forma adiante estipulada;
- c) ou 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, de acordo com o disposto no item 10.9, de todos os direitos e obrigações de que o **COMPRADOR** seja titular.
- d) promover o leilão dos direitos decorrentes deste contrato, compreendendo a fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas, sendo que a primeira e a segunda praças serão anunciadas em um único edital, a ser publicado em jornal de circulação na cidade do local do imóvel, por 2 (duas) vezes, sendo a primeira publicação com antecedência mínima de 10 (dez) dias da realização das praças e a segunda publicação com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido realizada a primeira, tudo conforme dispõe o Artigo 63, parágrafos 1º ao 7º, da Lei 4.591/64 e o Artigo 1º, incisos VI e VII, da Lei 4.864/65, estes que as partes consideram, para todos os efeitos deste instrumento, como se aqui estivessem integralmente transcritos e dos quais o **COMPRADOR** declara ter tomado ciência e ter conhecimento, ficando reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência estipulado pelo

Artigo 63, parágrafo 3º, da Lei 4.591/64. A legitimidade para alienação por meio de leilão extrajudicial caberá à **VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica esta desde já investida do mandato irrevogável à que se refere o Artigo 63, parágrafo 5º, da Lei 4.591/64, cujos poderes ali elencados são considerados como se aqui estivessem transcritos. Nas hipóteses de arrematação por terceiros ou o exercício de preferência pela **VENDEDORA**, ou ainda não havendo interessados na compra da unidade no leilão, a devolução dos valores pagos pelo **COMPRADOR** será feita exclusivamente na forma determinada pelo Artigo 63, parágrafo 4º, da Lei 4.591/64.

10.8 Se a **VENDEDORA** pleitear a resolução do **Contrato** e a retomada do Imóvel, em razão do inadimplemento do **COMPRADOR** quanto ao pagamento do preço de aquisição da unidade autônoma, terá ele direito à restituição do percentual de 75% (setenta e cinco por cento), a ser calculado sobre o valor das prestações efetivamente pagas a esse título, feitas ainda as seguintes deduções:

- a) juros compensatórios calculados pela Tabela Price, caso tenham sido cobrados, ;
- b) despesas administrativas à razão de 5% (cinco por cento) sobre todas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**;
- c) contribuição ao PIS sobre todas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**;
- d) contribuição ao COFINS sobre todas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**;
- e) condomínio de utilização (valores devidos à data da desocupação);
- f) luz e gás (valores devidos à data da desocupação);
- g) IPTU (valores devidos à data da desocupação);
- h) reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao **COMPRADOR**, a menos que ele já o tenha devolvido à **VENDEDORA**, em tais condições;
- i) taxa diária de ocupação, ora fixada em 0,01% percentual sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao pagamento da última parcela, até a efetiva devolução do Imóvel, se o **COMPRADOR** já se encontrar na posse, à época de sua mora;
- j) todos os tributos e contribuições sociais pagos em decorrência do recebimento das prestações do preço.

10.8.1 A devolução será efetuada em (03) três parcelas, corrigidas de acordo com o índice de atualização adotado neste Contrato.

10.8.2 Em qualquer hipótese de rescisão, a devolução ocorrerá dentro de cento e oitenta (180) dias, após a assinatura do distrato ou do trânsito em julgado da sentença ou da restituição do Imóvel à **VENDEDORA**, nas condições aqui ajustadas, o que por último ocorrer.

10.8.3 O **COMPRADOR** receberá referida devolução, se couber, desde que a Unidade Autônoma tenha sido restituída à **VENDEDORA**, livre e desocupada de pessoas e coisas, e reposta ao idêntico estado de quando lhe foi entregue.

10.8.4 Na hipótese de resolução, judicial ou extrajudicial, 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.

10.9 Para a alienação da Unidade Autônoma (item 10.7, letra "c"), 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, através de instrumento público ou particular, decorrente ou não de leilão, deduzindo-se do preço as quantias referidas nos itens 10.1 e 10.8, e o saldo, porventura existente, será depositado na forma do item 11.1, letra "c";
 - 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 nº 4.591/64;

b.1.2) procedendo-se à alienação por leilão, na forma da alínea “d” da cláusula 10.7 acima;

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

10.10 Ocorrendo a resolução deste **Contrato**, 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**.

10.11 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.

CAPÍTULO XI - DOS MANDATOS

11.1 O **COMPRADOR**, neste ato, nomeia e constitui a **VENDEDORA**, como sua procuradora, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 e do parágrafo único do artigo 686, ambos do Código Civil brasileiro, podendo a mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, tendo como objetivo a representação junto a órgãos e para a prática dos atos abaixo detalhados:

a) a **VENDEDORA**, para representá-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da lei nº 4.591/64, e legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, os registros dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de convenção de condomínio do Empreendimento, assim como a averbação da construção do prédio, a rratificação do memorial de incorporação e da convenção de condomínio,

com a finalidade de serem insertas as alterações que se fizerem necessárias, podendo a **VENDEDORA**, para tanto, assinar tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do referido Oficial de Registro de Imóveis;

- b) a **VENDEDORA**, para representá-lo perante securitizadoras ou entidades financeiras interessadas nos créditos e na securitização; concordar previamente com os termos dos citados contratos, que deverão ser lavrados conforme os dispositivos da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditórios oriundos do Contrato, se for o caso ou dos contratos que forem celebrados; custodiar, ceder fiduciariamente e securitizar, se e quando necessário, as notas promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo **COMPRADOR** e vinculados ao Contrato, bem como constituir garantias reais; sub-rogar o **COMPRADOR** nas relações com o Agente Financeiro da construção ou com a sociedade securitizadora, tão-só no que se refere aos valores devidos por ele, **COMPRADOR**, em razão do **Contrato**, sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária; para este fim a **VENDEDORA** poderá, igualmente, contratar assinando os documentos cabíveis;
- c) a **VENDEDORA**, ainda, poderes para: **a)** modificar, ratificar e rerratificar, em qualquer de suas disposições, o Memorial de Incorporação e a minuta da convenção de condomínio, mesmo que já registrados no Cartório Registro de Imóveis; **a.1)** os poderes a que se referem a letra "a" se estendem para todas e quaisquer providências visando a modificação do projeto de construção do empreendimento, bem como a posterior rerratificação do memorial de incorporação, da minuta da convenção de condomínio do Empreendimento, sendo certo que tais modificações poderão acarretar alteração da fração ideal da Unidade Autônoma e/ou de suas áreas comuns, mantendo-se, contudo, inalterada a sua área privativa. Os poderes estendem-se, ainda, para eventual modificação do projeto caso a **VENDEDORA** venha a desistir da incorporação, durante o prazo de carência tal como indicado no memorial de incorporação, conforme lhes faculta a letra "n", do artigo 32, da Lei Federal nº 4.591/64; **b)** proceder à redação final da convenção de condomínio do

empreendimento e os instrumentos de sua instituição, e especificação e todos os documentos que se fizerem necessários na consecução destes fins; elaborar, aprovar e expedir os Regimentos Internos e Regulamentos Internos do condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza, subscrever e assinar esses instrumentos e documentos; **c)** elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificá-los, retificá-los, ratificá-los, subscrevê-los e assiná-los; registrá-los no Registro de Imóveis e órgãos competentes, podendo realizar esses atos por instrumento particular ou escritura pública; **d)** apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competentes; **e)** promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do Empreendimento, incluindo-se nessas medidas a contratação da sua Administradora, bem como a contratação das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços;

- d) a **VENDEDORA** , para 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 deste **Contrato**. O mencionado depósito, uma vez efetivado, valerá para todos os efeitos, como quitação da entrega e pagamento da quantia depositada;
- e) a(s) pessoa(s) física(s), qualificadas no item 1.2, no **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 deste Contrato;
- f) a **VENDEDORA** para, perante agente financeiro, juntar documentos, prestar informações, assinar Contratos, escrituras, instrumentos de aditamento ou rerratificação, constituir hipotecas em qualquer grau sobre o Imóvel, objeto deste **Contrato**, podendo praticar todo e qualquer ato necessário para tanto; ainda, perante os agentes competentes para celebração da securitização mencionado no item 12.2, se for o caso;

- g) a **VENDEDORA**, para, perante a Municipalidade de São Paulo, efetuar a inscrição imobiliária, em nome do **COMPRADOR**, caso ele não assuma esta providência, cobrando deste todas as despesas decorrentes e que se fizerem necessárias à promoção de tal transferência, inclusive eventuais débitos que forem apontados em nome da **VENDEDORA**, mas que sejam devidos pelo **VENDEDOR**;
- h) a **VENDEDORA**, possa tomar as providências necessárias de alteração do projeto do Empreendimento perante a Prefeitura de São Paulo, do Memorial de Incorporação, da Convenção de Condomínio, de seus Anexos e da Associação mencionada neste instrumento, respectivamente no Cartório de Registro de Imóveis e no Cartório de Títulos e Documentos, na hipótese de vir adquirir até o momento de conclusão das obras e instituição e especificação de condomínio, os imóveis objeto das matrículas 215.346 e 220.938, do 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, caso em que a incorporação imobiliária poderá ser alterada, para o fim de unificação de referidos imóveis com o imóvel objeto da presente incorporação para fins de incremento dos acessos ao Empreendimento. Em tal hipótese, as áreas das unidades autônomas e frações ideais serão alteradas, sem que haja, entretanto, qualquer redução de área privativa das mesmas, não cabendo ao **COMPRADOR** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem, decorrente de tais mudanças;
- i) indicar ou contratar a primeira Administradora Geral e/ou administradora específicas para os Subcondomínios da Torre B, bem como a primeira operadora de garagem para os Subcondomínios da Torre B;
- j) para a mandatária ou empresa por ela contratada, para que vistoriem sua Unidade Autônoma, recebam as chaves e, ato contínuo, a entregue à Operadora Hoteleira, conforme previsto neste Contrato.

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 O **COMPRADOR** somente poderá ceder os direitos decorrentes do presente contrato, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e

expressa anuência da **VENDEDORA**, que não poderá negá-la, desde que: **(a)** o **COMPRADOR** esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidas no presente Contrato e não tenha instituído quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos relativos à Unidade Autônoma; **(b)** o cessionário se sub-rogue em todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** neste Contrato; **(c)** o cessionário venha a comprovar, de modo irrefutável, sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe forem imputadas; **(d)** o cessionário tenha sido aprovado em análise de crédito a ser realizada por empresa indicada pela **VENDEDORA**, e cujo pagamento de referido custo será de responsabilidade do **COMPRADOR**; **(e)** o **COMPRADOR** efetue o pagamento à **VENDEDORA** da taxa de transferência correspondente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) do preço total da Unidade Autônoma indicado no **Quadro Resumo**, atualizado monetariamente de acordo com os índices aqui ajustados, e **(f)** o **COMPRADOR** ou o cessionário apresentem os recolhimentos devidos em função da transferência, em especial do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e laudêmio, se for o caso.

12.1.1. Caso seja operada a cessão deste Contrato pelo **COMPRADOR**, nos termos do item 12.1, acima, ou na hipótese da transferência definitiva da propriedade da Unidade Autônoma, o **COMPRADOR** obrigará-se a fazer constar no instrumento aquisitivo disposição na qual o adquirente confira à **VENDEDORA** os poderes de representação indicados no Capítulo XI, acima.

12.2. A **VENDEDORA**, desde já, se exime de qualquer obrigação ou responsabilidade relativa ao recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) incidente sobre a cessão, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato obedecerá aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela **VENDEDORA**.

12.3. Ocorrendo transferência sem a anuência da **VENDEDORA**, o instrumento de cessão mencionado no item 12.1 anterior será nulo de pleno direito, permanecendo o **COMPRADOR** vinculado às obrigações assumidas perante a **VENDEDORA**, ficando sujeito, ainda, à rescisão contratual e às suas implicações legais e contratuais.

12.4 Como condição essencial do presente Contrato, a **VENDEDORA** poderá ceder e transferir a terceiros o crédito decorrente da venda e compra, ora compromissada, e representado pelas parcelas vincendas do preço, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), podendo o Imóvel vir a ser objeto de alienação fiduciária, conforme adiante previsto.

12.4.1 Eventual cessão de seu crédito não exonerará a **VENDEDORA** de suas obrigações e responsabilidades como incorporadora do Empreendimento.

12.5 A **VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo, desde que negada a concessão de financiamento bancário em favor do **COMPRADOR**, optar por contratar a alienação fiduciária da unidade autônoma objeto deste **Contrato**, em garantia do cumprimento das obrigações ora assumidas pelo **COMPRADOR**.

12.5.1 Em tal hipótese, a **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR** para receber a Escritura pública de Venda e Compra com Pacto adjeto de sua Alienação Fiduciária em Garantia da Unidade Autônoma que está sendo por ele adquirida. O instrumento de aquisição e constituição de garantia fiduciária dar-se-á, a critério da **VENDEDORA**, por meio de instrumento particular.

12.5.2 No mesmo ato da outorga de aludida da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto adjeto de sua Alienação Fiduciária em Garantia, em garantia do cumprimento das obrigações ainda pendentes, o **COMPRADOR** transferirá à **VENDEDORA**, em caráter fiduciário, a propriedade da Unidade Autônoma objeto deste.

12.5.3 A constituição da propriedade fiduciária será efetivada mediante registro no Oficial de Registro de Imóveis, do contrato que servirá de título ao negócio fiduciário e que será celebrado de acordo com minuta padrão a ser fornecida pela **VENDEDORA**, cujo conteúdo atenderá o disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

12.5.4 Constituída a propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse, sendo o **COMPRADOR** detentor da posse direta e a **VENDEDORA** detentora da posse indireta da Unidade Autônoma.

12.6 Conforme previsto no Capítulo IX, o **COMPRADOR** somente será admitido na posse de sua Unidade Autônoma, com o recebimento das respectivas chaves, desde que preencha os requisitos abaixo:

- a) esteja em dia com o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento, inclusive quanto ao Capítulo VII, se for a hipótese, e desde que assine respectivo instrumento de alienação fiduciária, se assim exigido pela **VENDEDORA** (item 12.4, acima);
- b) proceda, por meio da mandatária ou empresa por ela contratada, a vistoria da unidade autônoma, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da expedição do Habite-se, ou da data da comunicação da **VENDEDORA**, colocando referidas chaves à sua disposição;
- c) assine o respectivo termo de recebimento de chaves, nos termos estabelecidos neste Contrato.

12.7 As chaves serão entregues ao **COMPRADOR**, na pessoa da mandatária ou empresa por ela contratada, e não a seu cessionário ou sub-rogação, na hipótese de ter alienado seus direitos e obrigações em desobediência aos requisitos estabelecidos acima.

12.8 A **VENDEDORA** exercerá, na forma da lei, o direito de retenção da unidade autônoma e do terreno, até que sejam liquidados os débitos.

12.9 Ainda que não queira ou não possa receber as chaves, o **COMPRADOR** será o único e exclusivo responsável pelas despesas inerentes à sua unidade autônoma, inclusive antes da instalação do condomínio de utilização, haja vista que para que o Subcondomínio Hotel possa iniciar suas atividades, há a necessidade de que os honorários pré-operacionais da operadora hoteleira e a taxa de afiliação sejam pagos anteriormente àquela instalação.

12.10 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 acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

12.11 O disposto no item anterior prevalecerá, ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

12.12 A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

12.13 A **VENDEDORA** poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, ceder e transferir os direitos e obrigações deste decorrentes, em relação a ela, **VENDEDORA**, independentemente de qualquer anuência, interferência ou participação do **COMPRADOR**, ficando o cessionário obrigado a respeitar todas as cláusulas e condições aqui ajustadas.

12.14 A escritura de venda e compra da Unidade Autônoma será conferida após o registro da instituição e da convenção condominial e da averbação da construção, ou do pagamento integral do preço ajustado e do cumprimento final, pelo **COMPRADOR**, de todas as demais obrigações aqui assumidas, ou ainda, se for o caso, da data do pagamento da liberação das garantias pela **VENDEDORA** ao banco financiador, o que por último ocorrer.

12.14.1 Ficam por conta do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes do presente, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais, imposto de transmissão, laudêmio

se for o caso, e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou convenção, à **VENDEDORA**.

12.15 Toda e qualquer escritura decorrente deste ato obedecerá aos termos de minuta padrão a ser fornecida, oportunamente, pela **VENDEDORA**.

12.15.1 Com o intuito de otimizar as providências cartorárias e registrais, a **VENDEDORA** indicará o respectivo Tabelionato de Notas em que será lavrada a escritura de venda e compra.

12.15.2 Na hipótese de concessão do financiamento/repasse, o Instrumento Particular, com força de escritura pública, de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca e/ou alienação fiduciária será elaborado de acordo com minuta padrão do Agente Financeiro.

12.15.3 Sem prejuízo de responder pelas perdas e danos causados à **VENDEDORA**, e sob pena de incidência de multa mensal, à base de 0,5% (meio por cento) ao mês ou fração, do valor do presente contrato, o **COMPRADOR** se obriga a:

- a) receber a escritura definitiva da Unidade Autônoma, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da comunicação que a **VENDEDORA** lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- b) **proceder à transferência do imóvel para seu nome, na Prefeitura Municipal competente, via inscrição imobiliária correspondente, no prazo máximo de sessenta (60) dias contados da outorga da escritura definitiva ou da celebração do instrumento de repasse com o Agente Financeiro, conforme o caso.**

12.16 O presente Contrato, ressalvada a hipótese de inadimplemento, 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 registros, averbações e

cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

12.17 O COMPRADOR autoriza a VENDEDORA a organizar, às suas exclusivas expensas, um "stand" de vendas durante a construção e manter no local, durante e após construído o Empreendimento, corretores, bem como uma unidade autônoma-exposição, tudo a título gratuito.

12.17.1 A VENDEDORA tem o direito de:

- a) manter placas de venda na frente do Empreendimento, após a instalação do condomínio de utilização, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, até a venda da última unidade do Empreendimento;
- b) permanentemente, manter placa ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, nas dependências internas ou áreas externas do Empreendimento, correndo por sua conta as despesas com sua instalação;
- c) fixar placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à entrada social do Empreendimento, sendo que os condôminos não poderão retirá-la.

12.18 O COMPRADOR concorda que os avisos e as comunicações relativas ao Contrato, bem como as informações sobre as datas de vencimento de parcelas do Preço, estágio da obra, avisos para realização de vistorias, pedidos de atualização cadastral, convites para reuniões ou para tratativas de assuntos pertinentes ao Contrato, além de outros comunicados diversos e de interesse para o bom andamento das relações contratuais, possam ser alternativamente enviados, por intermédio de mensagem SMS, para a linha de telefonia móvel e para o endereço de e-mail indicado no Capítulo IV, item 4.7, do Quadro Resumo, ambos de titularidade do COMPRADOR, ou dirigidas à residência do COMPRADOR, no endereço por ele indicado.

12.18.1 Qualquer modificação de endereço de correspondência, física ou eletrônica, ou de telefone deverá ser informada, por escrito, pelo COMPRADOR à VENDEDORA, sob pena de aquelas encaminhadas ao local,

e-mail e número indicados no presente Contrato serem consideradas válidas e eficazes.

12.19 Os adquirentes qualificados no Capítulo I, item 1.2., do **Quadro Resumo**, mútua e reciprocamente, se constituem procuradores um do outro, para fins de receber citações intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente Contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório.

12.19.1 Na hipótese de ser apenas um adquirente, ficará sem efeito o item supra.

12.20 Fica vedada ao **COMPRADOR** a constituição de quaisquer ônus sobre os direitos aquisitivos, objeto deste Contrato, sob pena de rescisão.

12.21 É de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** o pagamento das despesas:

- a) com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos;
- b) com IPTU e taxas a partir da data da Assembleia Geral de instalação do Condomínio, salvo as condominiais, que poderão ser cobradas e deverão ser pagas antes de referida Assembleia, nos termos previstos neste Contrato. Eventuais despesas de responsabilidade do **COMPRADOR**, mas que tenham sido pagas pela **VENDEDORA** antes do “Habite-se”, quando da entrega das chaves, implicará no dever de o **COMPRADOR** reembolsar a **VENDEDORA** do valor por ele devido, de uma só vez, corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior ao de cada pagamento efetuado pela **VENDEDORA** e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao do efetivo reembolso; eventual atraso nesse reembolso acarretará a imediata incidência das penalidades moratórias previstas para o não pagamento do Preço da compra e venda, ora compromissada;

- c) com seguro de incêndio, a partir da data da Assembleia Geral de instalação do Condomínio, mesmo que, por alguma razão, realizada antes da emissão do respectivo “Habite-se”, que serão pagas pela **VENDEDORA**; quando da entrega das chaves, o **COMPRADOR** reembolsará a **VENDEDORA** do valor por ele devido de uma só vez, corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior ao de cada pagamento efetuado pela **VENDEDORA** e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao do efetivo reembolso; eventual atraso nesse reembolso acarretará a imediata incidência das penalidades moratórias previstas para o não pagamento do preço da compra e venda, ora compromissada;

12.22 A **VENDEDORA** poderá emitir Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), instituída pela Lei n.º 10.931, de 02/08/04, integral ou fracionária, representando o crédito originado pela venda e compra, ora compromissada, tudo independentemente de autorização do **COMPRADOR**.

12.23 A **VENDEDORA** declara, sob responsabilidade civil e criminal, ser empresa que explora, exclusivamente, atividades de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que a Unidade Autônoma não integra seu ativo permanente, razão pela qual está dispensada de apresentar para o presente ato a CND-INSS, bem como da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da República.

12.24 Tendo em vista a necessidade de se assegurar ao Empreendimento, desde o início de sua vida operacional, um serviço administrativo, compatível com o padrão concebido pela **VENDEDORA**, e, considerando-se as características especiais de concepção do empreendimento, conforme disposto na Convenção de Condomínio e a necessidade do seu perfeito funcionamento, para que o empreendimento como um todo e o edifício já pronto seja a

verdadeira expressão de sua idealização, o **COMPRADOR** aceita expressamente que, fica, desde já, facultado à **VENDEDORA (a)** ser a primeira síndica do Condomínio, ou indicar terceiro, seja pessoa física ou jurídica para ocupar tal função, **(b)** ser a primeira síndica do Condomínio, ou indicar terceiro, seja pessoa física ou jurídica para ocupar tal função; **(c)** indicar ou contratar a primeira Administradora do Condomínio Geral e de qualquer Subcondomínio da Torre B, as quais exercerão a administração de suas atividades pelo prazo indicado no respectivo contrato, a contar da data da sua instalação, podendo ser destituída nos termos previsto no correspondente instrumento contratual; **(d)** indicar ou contratar a primeira operadora de garagem que atuará da Torre B, pelo prazo indicado no respectivo contrato, a contar da data da sua instalação.

CAPÍTULO XIII - CONDIÇÃO SUSPENSIVA

13.1 Este Contrato é celebrado, sob condições suspensivas, com base no art. 121 e seguintes, do Código Civil Brasileiro, combinados com o art. 34, da Lei Federal n.º 4.591/64 e o atendimento das obrigações de comprar e de vender aqui convencionados somente será exigível de parte a parte, após o implemento das condições adiante estabelecidas, isto é, as Partes somente poderão exigir mutuamente o atendimento das obrigações de comprar e de vender, convencionadas neste Contrato, se:

- a) o **COMPRADOR** não entregar, dentro de 10 (dez) dias úteis, à **VENDEDORA** os documentos complementares indicados na lista que recebe neste ato, tudo em sequência à ficha cadastral que o **COMPRADOR** preenche e entrega também neste ato à **VENDEDORA** ;
- b) a **VENDEDORA** não aprovar as condições cadastrais em decorrência da análise que fará, por si ou por empresa especializada contratada para tanto, da ficha cadastral e a documentação complementar em até 30 (trinta) dias úteis, contadas do recebimento desta, admitida uma tolerância de 5 (cinco) dias;
- c) se não efetuado o pagamento da parcela de sinal (item 3.2, letra “a”, do **Quadro Resumo**), dentro do prazo de análise cadastral, qualquer que

seja a razão apontada pelo banco;

d) se não concretizada a incorporação do Empreendimento.

13.1.1 Para fins de caracterização da concretização da incorporação do Empreendimento, a **VENDEDORA** estabeleceu no Memorial de Incorporação o prazo máximo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados de seu registro (ou de sua revalidação, caso não tenha sido alienada qualquer unidade dentro do prazo inicial de 180 dias), para efetivação ou desistência da incorporação, fixando, como condição, que esta efetivação está subordinada:

- a) à alienação de vendas de 60% (sessenta por cento) das unidades do Empreendimento, tudo de acordo com o art. 34 e seus parágrafos, da Lei Federal n.º 4.591/64;
- b) à contratação de financiamento para construção do Empreendimento, com garantia de repasse aos adquirentes de unidades.

13.1.2 A veracidade das informações constantes na ficha cadastral preenchida e assinada, neste ato, e a obrigação de apresentação de todos os documentos solicitados pela **VENDEDORA** que se façam necessários para a aprovação das referidas condições cadastrais são de exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR**.

13.1.3 Desta forma, a não apresentação dos documentos solicitados por **VENDEDORA** ou a não comprovação de quaisquer das informações constantes na referida ficha cadastral ou a não compensação do cheque representativo do sinal (item 3.2, letra "a") poderá ensejar, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, a ineficácia do presente negócio, para todos os fins e efeitos de direito, sem necessidade de notificação ou constituição em mora, arcando exclusivamente o **COMPRADOR**, nestas hipóteses, com as despesas incorridas pela celebração deste Contrato.

13.1.4 A **VENDEDORA** poderá, desde logo, considerar liberada a Unidade Autônoma para nova alienação a terceiros.

13.1.5 Em qualquer hipótese e independentemente da imediata disponibilidade da Unidade Autônoma, o **COMPRADOR** se obriga a formalizar o reconhecimento dessa ineficácia mediante celebração do distrato deste **Contrato**, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da convocação pela **VENDEDORA**.

13.1.6 A ausência do **COMPRADOR** permitirá que a **VENDEDORA** o represente neste distrato como sua mandatária, ficando investida, neste ato e de forma irrevogável e irretroatável, e por intermédio desta cláusula mandato, dos necessários e indispensáveis poderes para tanto.

13.1.7 Quando da formalização do distrato, a **VENDEDORA** disponibilizará a devolução do cheque de pagamento do sinal ou do respectivo valor, no caso de pagamento em moeda ou compensação do cheque.

13.1.8 Caso o **COMPRADOR** não compareça pessoalmente na formalização do distrato, o cheque ou a importância em devolução estarão disponíveis, para todos os fins e efeitos de direito e a partir de então, no endereço da **VENDEDORA**, indicado no preâmbulo.

13.2 Assim, os pagamentos efetuados pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, no período de carência, inclusive o efetuado neste ato, relativos às parcelas do Preço, serão considerados como efetuados a título de depósito, para aquisição da Unidade Autônoma.

13.3 Optando a **VENDEDORA** pela desistência da incorporação até o término do prazo de carência, tal decisão será denunciada por escrito ao Oficial de Registro de Imóveis competente e a cada um dos adquirentes de unidades, e, em face do caráter suspensivo deste Contrato e assim da exigibilidade das obrigações aqui contidas e de todas as demais que dele decorram, a denúncia será elemento comprobatório da não obrigação das Partes ao atendimento de qualquer disposição deste **Contrato**, uma vez que configurará, por si só, a não realização de qualquer ato ou compromisso de compra e venda.

13.4 Não implementadas as condições de concretização da incorporação, o **COMPRADOR**, desde já e expressamente, se obriga a assinar com a

VENDEDORA ato declaratório da não realização do negócio, ocasião em que a **VENDEDORA** devolverá ao **COMPRADOR** todos os valores que tiver recebido dele **COMPRADOR** a título de depósito, por conta do Preço.

13.4.1 Os valores da restituição ou da indenização serão corrigidos monetariamente, de acordo com os critérios pactuados neste Contrato, calculada entre as datas dos respectivos depósitos ou pagamentos e a da devolução realizada pela **VENDEDORA**.

13.5 Por outro lado, se a **VENDEDORA** não exercer a faculdade acima prevista, e tendo ocorrido a aprovação da ficha cadastral, na forma estabelecida neste Contrato, tornando, dessa forma, obrigatório o Contrato, é assegurado às Partes o direito de se exigirem reciprocamente, ainda que compulsoriamente, o cumprimento das obrigações aqui constantes, sendo certo que esses depósitos efetuados passarão, automaticamente, a ser considerados pagamentos das Parcelas do Preço a que se referirem.

13.6 O **COMPRADOR** declara que: (a) leu e examinou previamente a sua assinatura, a minuta deste instrumento (Quadro Resumo e Normas Gerais), o memorial de incorporação, a convenção de condomínio e os demais documentos que instruíram o processo de registro de incorporação; (b) as disposições constantes deste instrumento são de sua inteira e integral compreensão e alcance, não lhe sendo lícito alegar desconhecimento sobre a aquisição pretendida por este Contrato; (c) que as obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato são compatíveis com a sua capacidade econômico-financeira de honrá-las; e (d) adere, neste ato, à minuta da Convenção do Empreendimento, declarando conhecê-la plenamente e obrigando-se a respeitá-la, seja a que título for.

13.7 O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que foi constituída uma Associação denominada **Associação Praça São Paulo**, só se tornará operativa na hipótese de a **VENDEDORA** vir a construir os empreendimentos objeto das matrículas 218.586 e 218.587 do 15º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (SP) e, por decorrência, o Complexo for implantado, conforme já previsto neste Contrato. Desta forma, em razão o **COMPRADOR** declara que:

(a) foi adequadamente informado sobre as cláusulas e condições deste Contrato, bem assim de que a aquisição de sua unidade autônoma implica em sua automática adesão ao quadro associativo da Associação;

(b) é de seu interesse, por considerar uma das condições essenciais para formalização deste Contrato, o seu ingresso no quadro associativo da Associação, razão porque, neste ato, adere à referida Associação, como associado;

(c) conhece e obriga-se a cumprir as regras estabelecidas pela Associação, quando esta se tornar operativa;

(d) ao ceder ou prometer ceder seus direitos de promitente comprador, obriga-se previamente a atender às disposições constantes deste Contrato e ceder sua posição de associado;

(e) tem capacidade legal para celebrar o presente Contrato e ser associado da Associação, cumprindo e fazendo cumprir as obrigações e deveres decorrentes, especialmente por ter recebido adequados esclarecimentos a seu respeito; e,

(f) não se acha sob premente necessidade, tampouco a presente aquisição envolve negociação de obrigação que lhe seja desproporcional, de modo que sua celebração é feita dentro dos princípios de probidade e boa-fé.

CAPÍTULO XIV – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

14.1. Considerando as especificidades que envolvem as unidades hoteleiras com relação à sua montagem, equipagem e decoração, bem assim aos procedimentos de vistoria, entrega de chaves e decoração, ficam estabelecidas para tal fim, as regras abaixo, complementares, no que couber, às regras gerais constante deste instrumento.

14.1.1. Em razão do exposto no item precedente, as Partes declaram que em caso de dúvida na interpretação de qualquer cláusula ou condição

relativa às unidades autônomas hoteleiras, aplicar-se-ão as regras constantes desta Cláusula.

14.2. Fica estabelecido que a **VENDEDORA**, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas hoteleiras e das respectivas áreas comuns de uso exclusivo do Subcondomínio Hotel (o "Hotel"), bem como da realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades, a ser realizado em data próxima ao término das obras civis do Empreendimento, poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no Memorial Descritivo e do Memorial de Decoração em *folders*, materiais publicitários e em unidade decorada existente no *stand* de vendas, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionalidade das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas no Hotel, observadas as orientações da Operadora Hoteleira contratada.

14.2.1. Fica facultado à **VENDEDORA**, ainda, realizar modificações em qualquer unidade ou áreas comuns de uso exclusivo do Hotel, inclusive naquela objeto deste Contrato, para atender a necessidades técnicas ou de segurança do projeto, ou a exigências da Administração Pública ou, ainda, da operadora hoteleira.

14.3. O **COMPRADOR** se compromete a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, para a execução de qualquer serviço no local (mesmo que seja, por exemplo, apenas a de armários ou repintura), considerando que a unidade objeto do presente será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com a decoração padrão a ser definida pela operadora hoteleira.

14.4. Não está incluído no preço convencionado para a presente promessa o custeio de tudo aquilo que não se encontra relacionado nas especificações constantes do Memorial de Descritivo, previsto na alínea "g", do artigo 32 da Lei 4.591/64, e no Memorial de Decoração, sendo que em caso de dúvida, a responsabilidade do custeio caberá ao **COMPRADOR**.

14.5. A vistoria e entrega das chaves da unidade autônoma objeto do presente será procedida pelo **COMPRADOR** que, para tanto, se fará representar pela mandatária ou por empresa por ela contratada, desde que este esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64. Para os fins do ora disposto, o **COMPRADOR**, neste ato, confere especiais poderes à mandatária ou por empresa por ela contratada representá-lo perante a **VENDEDORA** e, ato contínuo, perante a Operadora Hoteleira, para que esta vistorie e receba as chaves da unidade autônoma ora compromissada e, na sequência, a entregue à Operadora Hoteleira, observando-se, no mais, as disposições estabelecidas neste instrumento.

14.5.1. Para fins de vistoria e recebimento das chaves da unidade ora compromissada, o **COMPRADOR**, por sua representante, deve assinar os respectivos termos no prazo estabelecido neste instrumento.

14.6. Caso a **VENDEDORA** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64, fica desde logo ajustado que até que o **COMPRADOR** esteja apto a se imitar na posse, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade, à **VENDEDORA** pertencerão, não cabendo ao **COMPRADOR** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

14.7. A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento, especialmente do Subcondomínio Hotel, conforme consta da Convenção de Condomínio, e que, portanto, são essenciais à sua regular operação e utilização.

14.7.1. O **COMPRADOR**, por sua vez, declara em caráter irrevogável e irrevogável que a **VENDEDORA** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Hotel, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua unidade autônoma integrada ao

sistema de exploração hoteleira conjunta, que foram orientadoras da concepção e aprovação do Subcondomínio Hoteleiro com um hotel e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida.

14.8. O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, **DECLARA** que está de acordo, rubrica, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com as empresas **Hotelaria Accor Brasil S/A** e **Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda.**, a saber:

(i) Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a empresa **Hotelaria Accor Brasil S/A** (a “HAB”), pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses, contados do início da fase operacional, conforme definido no respectivo instrumento contratual;

(ii) Contrato de Afiliação à Marca NOVOTEL, firmado com a empresa **Hotelaria Accor Brasil S/A**;

(iii) Contrato de Mandato Civil, firmado com a empresa **Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda.** (a “Mandatária” ou “Representante”).

14.8.1. 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 operado pela **HAB** ou por uma sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico;

(b) a **VENDEDORA**, se preciso for, faça as alterações e/ou adaptações na Convenção de Condomínio que sejam necessárias para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a HAB;

(c) todas as unidades autônomas integrantes do Hotel obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a exploração da HAB, nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos com ela firmados;

(d) a utilização das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita por operadora hoteleira e em razão da contratação da HAB,

cabará a esta operacionalizar o sistema de hospedagem diária, de longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;

(e) em razão dos contratos celebrados com a HAB, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a ser locador daquela, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade objeto do presente Contrato;

(f) não integram o preço das unidades autônomas do Subcondomínio Hotel, a taxa de afiliação e os honorários de pré-operação devidos à HAB, os quais deverão ser pagos a esta pela **VENDEDORA**, nos termos dos contratos celebrados. Para tanto, os respectivos montantes deverão ser reembolsados pelos adquirentes de unidades autônomas hoteleiras, incluindo ele, **COMPRADOR**, à **VENDEDORA**, acrescidos dos tributos incidentes;

(g) a Mandatária ou uma empresa por ela contratada, vistorie a unidade autônoma ora compromissada quando do recebimento da comunicação da **VENDEDORA**, de modo que confere poderes àquela para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento de Chaves, bem assim outros que se fizerem necessários, recebendo as chaves de sua unidade, ficando consignado que:

(1) a responsabilidade da Mandatária e da empresa eventualmente contratada é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados perante a **VENDEDORA** que, como incorporadora do Empreendimento, é a responsável por saná-los ou determinar que sejam sanados;

(2) a Mandatária, quando do recebimento de mencionada unidade autônoma, não será responsável por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento, atributo esse exclusivo dele, **COMPRADOR**;

(3) só será vistoriada e recebida a unidade autônoma ora compromissada, pela Mandatária, como representante do **COMPRADOR**, se este estiver adimplente com as obrigações

assumidas em face da **VENDEDORA**, conforme informação prestada por esta;

(h) a Mandatária, após ter recebido as chaves da unidade ora compromissada, a transfira à HAB, para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem;

(i) se estiver inadimplente com o pagamento dos valores indicados na letra (f), acima, a **VENDEDORA** exercerá seu direito de retenção legalmente previsto e os frutos decorrentes da utilização da unidade a ela pertencerão com exclusividade, sem direito de reembolso, compensação ou indenização ao **COMPRADOR**, conforme prevista na legislação em vigor, até que a inadimplência seja sanada;

(j) o nome do Empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis é **CONDOMÍNIO PRAÇA SÃO PAULO MIXED USE**, sendo que a marca **NOVOTEL**, veiculada no material publicitário de venda, pertence à HAB e será utilizada na forma e prazo estabelecidos nos contratos firmados com tal empresa;

(k) a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela **VENDEDORA** constante dos respectivos Memoriais Descritivo de Acabamento e de Decoração 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 a ele, **COMPRADOR** e demais adquirentes de unidades autônomas suportarem tal custeio, na proporção da fração ideal de suas unidades autônomas;

(l) o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá após a expedição do auto de conclusão (habite-se), término da montagem, equipagem e decoração do Subcondomínio Hotel (áreas comuns e unidades autônomas), recebimento do Hotel pela HAB e expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Hotel como um meio de hospedagem;

(m) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

(n) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser interligadas com outras, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;

(o) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, as unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, para fins exclusivamente operacionais, poderão ter sua numeração alterada;

(p) a eficácia de sua adesão aos contratos indicados no item 14.8, está vinculada à implementação das seguintes condições: (1) pagamento do preço estabelecido neste Contrato; (2) recebimento da posse da unidade compromissada; (3) pagamento das despesas indicadas na alínea (f) deste item; e, (4) cumprimento das demais condições estabelecidas neste instrumento e nos Contrato de Locação e Outras Avenças e no Contrato de Afiliação.

CAPÍTULO XV - ELEIÇÃO DO FORO

15.1 As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste Contrato, renunciando, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.