

QUADRO RESUMO

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

CONDOMÍNIO PRAÇA SÃO PAULO MIXED USE

CAPÍTULO I - PARTES

1.1 de um lado, como outorgante compromitente vendedora, daqui em diante chamada, simplesmente, por “**VENDEDORA**”, **ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 02 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, com sede em São Paulo-SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 4777, 1º andar, Alto de Pinheiros, CEP: 05477-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 12.998.645/0001-44, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP sob NIRE 35.224.683.305 tendo sua última alteração de contrato social (2ª) ali registrada sob n.º 242.186/13-0, em 11/07/2013, sendo representada, neste ato, por seus procuradores ao final assinados;

1.2 de outro lado, como outorgado compromissário comprador (o “**COMPRADOR**”), qualquer que seja a quantidade ou gênero:

nome:

nacionalidade:

estado civil:

profissão:

cédula de identidade, RG n.º:

inscrito(a) no CPF/MF sob n.º

data do casamento:

órgão expedidor:

casado(a) no regime de:

escritura de pacto antenupcial em ---/---/---, no ---.º Tabelião de Notas de ---, no livro ---, nas fls. ---, objeto do Registro n.º ---, livro 3, em ---/---/--- no ---º Oficial de Registro de Imóveis de ---.

tabelião para reconhecimento de firma(s):

qualificação do cônjuge, que aqui também comparece como adquirente:

nome:

nacionalidade:

estado civil:

profissão:

cédula de identidade, RG n.º: órgão expedidor:

inscrito(a) no CPF/MF sob n.º:

tabelião para reconhecimento de firma(s):

qualificação do companheira(o) ou terceira(o), que aqui também comparece como adquirente:

nome:

nacionalidade:

profissão:

cédula de identidade, RG n.º: órgão expedidor:

inscrito(a) no CPF/MF sob n.º:

domicílio e residência:

tabelião para reconhecimento de firma(s):

Proporção: -----

1.2.1. Em havendo mais de uma pessoa física ou jurídica adquirente e acima qualificada como COMPRADOR, todas as obrigações decorrentes deste Contrato são assumidas em caráter solidário, devendo o pagamento do preço ser feito integralmente à VENDEDORA independente da proporção acima.

CAPÍTULO II - DO EMPREENDIMENTO E DA UNIDADE AUTÔNOMA HOTELEIRA, OBJETO DO PRESENTE CONTRATO

2.1 O Empreendimento, aqui objetivado, denominado **CONDOMÍNIO PRAÇA SÃO PAULO MIXED USE** (o “**CONDOMÍNIO**”), de natureza mista (comercial, hoteleiro e residencial), cuja incorporação foi registrada sob R.2/M.218.585, de 27 de novembro de 2013, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, e que será erigido na Rua Henri Dunant, nº 792, bairro Alto da Boa Vista, nesta Capital (SP), com área de 9.289,50 metros quadrados.

2.1.1 A **VENDEDORA** adquiriu o Imóvel onde será erigido em Empreendimento por força de escritura de venda e compra lavrada em 08/07/2011, às folhas 341/347 do Livro 0779, do 29º Tabelião de Notas de São Paulo.

2.1.1.1 Nos termos de escritura pública de permuta celebrada pela **VENDEDORA**, 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.

2.1.2 A **INCORPORADORA** doará à Municipalidade de São Paulo uma área de 79,95m², a título de doação de calçada, 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, área esta que assim se descreve e caracteriza:

Um terreno designado parte do Lote “A”, que tem início no ponto 1, 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 2,00 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 o ponto 1A; deflete a direita e segue na distância de 40,24 metros, confinando com área remanescente do Lote A, daí deflete a direita e segue reto na distância de 2,07 metros confinando com o Lote B, 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 79,95 metros quadrados.

2.1.2.1 Em virtude da doação acima referida, 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, sendo que 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).

2.1.2.2 A **VENDEDORA** providenciará a averbação da área de doação de calçada, nos termos da legislação acima, antes do registro do instrumento de instituição e especificação do Condomínio.

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

2.1.2.4 Por se tratar de **CONDOMÍNIO** com múltiplas destinações de uso, para um adequado desenvolvimento das atividades que o compõem, o **CONDOMÍNIO** será administrativamente dividido em 05 (cinco) Subcondomínios, a saber: na **Torre A** (i) o **Subcondomínio Empresarial, denominado Quota Corporate**; na **Torre B** (iia) o **Subcondomínio Residencial, denominado Praça São Paulo Residencial**; (iib) o **Subcondomínio Hotel ou Hoteleiro, denominado Praça São Paulo Hotel**; (iic) o **Subcondomínio de Serviços ou Subcondomínio Comercial (ou simplesmente “Subcondomínio Comercial”)**, denominado **Praça São Paulo Office**; e, (iid) o **Subcondomínio Mall ou Lojas, denominado Praça São Paulo Mall**.

2.2 Para o fim de, nos termos da Lei Federal n.º 4.591/64, e legislação complementar, pertinente ao assunto, promover uma incorporação imobiliária no terreno, acima descrito e caracterizado, a **VENDEDORA** tomou as seguintes providências:

- a) fez aprovar, na Prefeitura Municipal, o projeto de construção do Empreendimento, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova n.º 2013/30249-00, expedido pela Municipalidade de São Paulo, em 23 de Outubro de 2013, no processo n.º 2011-0342124-3, expedido pela Municipalidade de São Paulo, em decorrência do processo n.º 2011-0342124-3;
- b) registrou o memorial de incorporação (o “Memorial de Incorporação”) do Empreendimento no 15º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, onde foram feitos a discriminação das unidades, os registros,

averbações e arquivamentos exigidos por Lei, sob n.º R 2 na aludida matrícula;

- c) estabeleceu as normas da convenção de condomínio, conforme minuta integrante do Memorial de Incorporação, pela qual será regulado o Condomínio, estando nela previstas as normas que dispõem sobre a destinação, as instalações e a futura utilização do Empreendimento.

2.3 Caracterizam a **unidade autônoma (hoteleira)** aqui objetivada, localizada na **TORRE B**:

Unidade n.º: [REDACTED]

localização: [REDACTED]^o andar, com:

total de [REDACTED] m² de área privativa real

total de [REDACTED] m² de área comum real

total de [REDACTED] m² de área real

fração ideal no terreno e nas coisas comuns de [REDACTED] %.

2.3.1 A(s) unidade(s) autônoma(s) supra caracterizada(s) será(ão) adiante designada(s) simplesmente por “Unidade Autônoma”.

2.3.2 A Unidade Autônoma integrará o Subcondomínio Hotel que terá a seguinte composição básica:

- 209 (duzentas e nove) Unidades Autônomas Hoteleiras, localizadas no 2º ao 15º pavimentos da **Torre B** e áreas comuns de uso exclusivo, nelas incluídas 105 (cento e cinco) vagas de garagem de uso comum, distribuídas pelos 4 (quatro) pavimentos de subsolos da **Torre B**; partes dos 4 (quatro) pavimentos subsolos da **Torre B**, descritas no item 10.1, “IV”, (iii), do Memorial de Incorporação; térreo, pavimento intermediário, 1º ao 18º pavimentos, e demais partes comuns de uso exclusivo, descritas no Memorial de Incorporação. As vagas de garagem serão utilizadas com auxílio de manobrista

2.3.2 Fica ressalvado que a distribuição das vagas na garagem em áreas comuns da Torre B, bem como sua localização foram efetuadas tendo

em vista o projeto aprovado e poderão sofrer alteração em razão do projeto executivo, ainda não elaborado, sem que haja, no entanto, qualquer prejuízo quantitativo.

2.3.3 Ressalvada a hipótese das Unidades Autônomas do Tipo Vagas de Garagem, com relação às demais que se encontram em área comum, apesar de existirem vagas de tamanhos diferentes (pequenas, médias e grandes), as respectivas áreas de construção são rateadas igualmente por todas as unidades autônomas, sendo indicadas como áreas comuns de divisão não proporcional nos quadros da NBr 12.721.

2.4 Prazo Estimado de Conclusão das Obras Civas: 30 de --- de 20---, com possibilidade de um Prazo de Tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, observado o disposto no **Capítulo IX**, das Normas Gerais.

2.4.1 Não se confunde a data de conclusão com a data de início das atividades operacionais hoteleiras, haja vista que para que estas ocorram deverão ser observados os requisitos estabelecidos nas Disposições Especiais das Normas Gerais.

2.4.2 A entrega das chaves da Unidade Autônoma está subordinada a diversos eventos e condições, estabelecidos nas Normas Gerais, alguns inclusive de responsabilidade do **COMPRADOR**, razão pela qual o evento Entrega das Chaves não se confunde com a data da conclusão do Empreendimento, podendo ser mais alongado do que esta. Ademais, por se tratar de Unidade Autônoma Hoteleira a entrega das chaves deverá ser feita de acordo com as disposições estabelecidas nas Normas Gerais, no Contrato de Locação e Outras Avenças e no Contrato de Mandato Civil, estes últimos adiante mencionados e que seguem anexos ao presente.

2.5 A Unidade Autônoma será construída e entregue conforme planta da unidade e o memorial descritivo (art. 32, letra “g” da Lei 4591/64), constantes dos **ANEXOS I e II**, entregues, neste ato, ao **COMPRADOR**.

2.5.1 O **COMPRADOR** declara, expressamente, ter pleno conhecimento da planta da unidade autônoma que ora está adquirindo.

CAPÍTULO III - PREÇO TOTAL DE ALIENAÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA E DE FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA

3.1 O preço ("Preço") à vista, certo e ajustado, é de R\$ --- (---), sujeito à **atualização monetária e juros** adiante pactuados, sendo que deste valor, em face do que determina o art. 41, da Lei Federal n.º 4.591/64, 20% (vinte por cento) corresponde a fração ideal relativa à Unidade Autônoma e 80% (oitenta por cento) corresponde as acessões que constituirão a Unidade Autônoma (partes privativas e comuns em proporção). O preço total, certo e ajustado, com incidência dos juros na taxa e forma de amortização estabelecidas nas Normas Gerais deste instrumento, é de R\$ __ (__).

3.1.1 NÃO integra o preço da unidade autônoma a taxa de afiliação e os honorários pré-operacionais devidos à Operadora Hoteleira, cujos valores deverão ser pagos pelo COMPRADOR À VENDEDORA, conforme adiante estipulado.

3.2 O Preço de aquisição da Unidade Autônoma será pago pelo **COMPRADOR**, com recursos próprios, na forma abaixo:

a) **Sinal e princípio de pagamento**: a título de sinal e princípio de pagamento, a parcela de R\$ ___ (___) é recebida, neste ato, pela **VENDEDORA**, por meio do cheque nº ___, do Banco ___, Agência ___, cuja quitação dar-se-á automaticamente com a sua regular compensação bancária;

a.1) Caso o **COMPRADOR** não efetue o pagamento do sinal ou ainda se o cheque não for compensado sem motivação justificada, o presente instrumento perderá eficácia jurídica, ficando a unidade pretendida totalmente liberada para negociação com terceiros.

b) **Saldo devedor do preço da unidade e forma de pagamento durante a construção da unidade aqui objetivada** - as parcelas abaixo discriminadas **serão corrigidas monetariamente** conforme estipulado no

Capítulo VI, das Normas Gerais. O saldo devedor adiante pactuado é de R\$ --- (---), e será pago conforme abaixo indicado:

b.1) R\$ --- (---), a serem pagos por meio de --- (---) parcelas **mensais**, consecutivas e sem juros, no valor de R\$ --- (---) cada, **atualizadas monetariamente pelo INCC-DI/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas)**, na forma disposta no **Capítulo VI**, das Normas Gerais, vencendo-se a primeira no dia --- de --- de --- e, as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes;

b.2) R\$ --- (---), a serem pagos por meio de --- (---) parcelas **semestrais**, consecutivas e sem juros, no valor de R\$ --- (---) cada, **atualizadas monetariamente pelo INCC-DI/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas)**, na forma disposta no **Capítulo VI**, das Normas Gerais, vencendo-se a primeira no dia --- de --- de --- e, as demais, no mesmo dia dos semestres subsequentes;

b.3) R\$ --- (---), a serem pagos por meio de --- (---) parcelas **anuais**, consecutivas e sem juros, no valor de R\$ --- (---) cada, **atualizadas monetariamente pelo INCC-DI/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas)**, na forma disposta no **Capítulo VI**, das Normas Gerais, vencendo-se a primeira no dia --- de --- de --- e, as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes;

b.4) R\$ --- (---), a ser pago por meio de **parcela única**, sem juros e **atualizada monetariamente pelo INCC-DI/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas)**, na forma disposta no **Capítulo VI**, das Normas Gerais, com vencimento no dia --- de --- de ---.

c) - **Parcelas a serem pagas após a conclusão da unidade aqui objetivada:**

c.1) R\$ --- (---), a ser pago por meio de uma única parcela, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da expedição do Certificado de Conclusão ou “Habite-se”, **atualizado monetariamente pelo IGP-**

M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), mediante recursos próprios ou de terceiros e/ou financiamento a ser obtido pelo **COMPRADOR**, por conta e risco deste e sem interferência da **VENDEDORA**, perante instituição financeira;

c.1.1) Independentemente da obtenção ou não do financiamento junto a outro agente financeiro, o pagamento das parcelas acima referidas deverão ocorrer nas datas acima previstas, observadas as penalidades do **Capítulo X**.

c.1.2) As prestações vincendas a partir do mês subsequente ao da expedição do Certificado de Conclusão da Obra ou Habite-se serão acrescidas de juros de 0,9489% ao mês, calculados pela Tabela Price, a partir do mês subsequente ao da expedição do Habite-se

c.2) Caso referidas parcelas não sejam pagas até o término do prazo estabelecido nas letras “c.1” e “c.1.1”, supra e/ou não sejam cumpridas as obrigações previstas no **Contrato (Capítulo VII e IX)**, a **VENDEDORA** poderá reter as chaves da unidade aqui objetivada, sem prejuízo das obrigações *propter rem* de responsabilidade do **COMPRADOR** (incluindo, mas não se limitando, a IPTU e taxas condominiais incidentes sobre a unidade aqui objetivada) e da aplicação de outras penalidades dispostas neste **Contrato**. 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.

c.3) R\$ --- (---), a ser pago por meio de --- (---) parcelas mensais, consecutivas e com juros, no valor de R\$ --- (---) cada, com a inclusão de juros e atualizado monetariamente pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), na forma disposta no Capítulo VI, das Normas Gerais, vencendo-se a

primeira no dia --- de --- de ---.e, as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes.

3.3 As parcelas serão reajustadas conforme previsto no **Capítulo VI**, das Normas Gerais, observadas as seguintes regras:

- a) Mês base para reajustamento das parcelas: ---(Mês)/---(Ano);
- b) não estarão sujeitas a juros compensatórios se seu pagamento ocorrer até o mês de emissão do Certificado de Conclusão da Obra (“Habite-se”);
- c) se seu pagamento ocorrer em data posterior ao mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (“Habite-se”) está sujeito a juros compensatórios de 0,9489% ao mês, calculados pelo sistema da TABELA PRICE, a contar do mês subsequente ao mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (“Habite-se”), sem prejuízo das penalidades moratórias se houver atraso no seu pagamento.

3.4 Fica esclarecido que os valores das parcelas mencionadas no Quadro Resumo, com inclusão de juros, são meramente elucidativos, uma vez que a incidência dos mesmos sofrerá variação de acordo com o mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (“Habite-se”) e vencimento da respectiva parcela.

3.5. O **COMPRADOR** declara que em razão do tipo de aprovação da unidade autônoma que está adquirindo (**não residencial**), caso opte por pagar parte do saldo do preço da mesma com recursos obtidos com agente financeiro, deverá se sujeitar às normas de tal agente aplicáveis aos imóveis não residenciais. O **COMPRADOR** declara, por decorrência, ter conhecimento pelo fato de a unidade autônoma objeto deste Contrato ter sido aprovada para finalidade **não residencial**, nos termos da legislação atualmente em vigor, não será permitido o uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS para fins de pagamento do saldo do preço.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E GERAIS

SEÇÃO 1
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS
DA OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO HOTELEIRA

4.1 O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que a Unidade Autônoma se acha inserida em parte do Empreendimento destinada ao uso prestação de serviços exclusivamente hoteleiros (o “Subcondomínio Hotel”), conforme aprovado pela Prefeitura de São Paulo (SP). Como condição essencial para a viabilização da exploração hoteleira, a **VENDEDORA** ajustou a contratação de uma empresa especializada em operação hoteleira, previamente ao registro da incorporação imobiliária, bem como com empresa de administração de ativos que fará a representação dos titulares de unidades autônomas hoteleiras, perante a referida empresa hoteleira.

4.2 Em razão das contratações referidas no item anterior, o **COMPRADOR** declara sua ciência, anuência e sub-rogação a todos os termos e condições dos contratos abaixo descritos:

(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, e,

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

4.3 A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, que foram orientadores da concepção e aprovação das unidades hoteleiras e, portanto, são essenciais à sua regular operação, declarando o **COMPRADOR** estar ciente e concordar com as mesmas, assumindo neste ato e na melhor forma de direito a obrigação de cumpri-las, a saber:

(a) que, a partir da liquidação dos valores devidos por conta do presente Contrato e da outorga da respectiva escritura pública definitiva, o **COMPRADOR** obriga-se a comunicar à HAB, qualquer alteração procedida em relação à titularidade da unidade autônoma, nos termos estabelecidos no *Contrato de Locação e Outras Avenças*;

(b) que, a montagem, equipagem e decoração de sua unidade autônoma e áreas comuns relativas ao Subcondomínio Hotel deverão respeitar os padrões adotados pela HAB, para a marca NOVOTEL.

(c) que, a **VENDEDORA** fica autorizada em caráter irretratável e irrevogável a fazer as alterações e/ou adaptações no projeto do Subcondomínio Hotel, inclusive com alteração de áreas e de destino destas, bem como na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos celebrados com a HAB; e;

(d) que, as aquisições dos bens e equipamentos para decoração, montagem e equipagem serão feitas pela **VENDEDORA**.

4.4 Conforme acima mencionado, integram o preço da unidade autônoma os gastos com aquisição de bens e equipamentos para montagem, equipagem e decoração de unidades autônomas hoteleiras e das áreas comuns de uso exclusivo do Subcondomínio Hotel. Por outro lado, **NÃO** integram o preço de referidas unidades autônomas hoteleiras, a taxa de afiliação e os honorários de pré-operação devidos à HAB, cujos respectivos montantes serão suportados por todos os adquirentes de unidades autônomas e, pois, pelo **COMPRADOR**, respeitados os seguintes valores por unidade autônoma, exceto a unidade suíte (nº1563), cujo pagamento será em dobro: (i) Taxa de Afiliação – R\$1.271,20 (hum mil duzentos e setenta e um reais e vinte centavos); e, (ii) Honorários Pré-Operacionais - R\$5.636,30 (cinco mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta centavos), acrescidos dos tributos decorrentes, conforme contratos firmados com a HAB.

4.5 O valor da taxa e dos honorários indicados no item anterior será corrigido pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, a contar do mês-base indicado nos contratos firmados com a HAB. Referidos valores deverão ser pagos pelo

COMPRADOR à **VENDEDORA**, a título de reembolso, acrescidos dos tributos incidentes.

4.5.1. A taxa de afiliação será reembolsada à VENDEDORA na data de pagamento da parcela indicada no item 3.2, letra “a” (Parcela de Sinal). Já os honorários pré-operacionais serão objeto de reembolso à medida que a VENDEDORA efetuar o pagamento à HAB.

4.6 Os demais termos e condições relacionados à exploração hoteleira da unidade autônoma destinada ao uso hoteleiro, objeto deste Contrato, incluindo os procedimentos de entrega de chaves encontram-se disciplinados neste e nos contratos firmados com a Operadora Hoteleira e com a Mandatária.

SEÇÃO 2 DISPOSIÇÕES GERAIS

4.7 Meio de Comunicação - 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 enviados, por intermédio de mensagem SMS, para a linha de telefonia móvel n.º [REDACTED], e para o endereço de e-mail: [REDACTED], ambos de titularidade do **COMPRADOR**, ou dirigidas à residência do **COMPRADOR**, no endereço por ele indicado no item 1.2.

4.8 Manifestação do COMPRADOR sobre o presente Contrato - Foi concedida ao **COMPRADOR** a oportunidade para previamente examinar este Contrato, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as respectivas cláusulas e seus anexos.

4.8.1 Declara o **COMPRADOR**, ainda, que as informações que lhe foram prestadas pela **VENDEDORA**, ou por seus prepostos, que influenciaram em sua decisão de comprar a Unidade Autônoma, estão de acordo com os

pressupostos contidos nos artigos 4º, 31 e 52 do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90), os quais visam a boa-fé objetiva e o equilíbrio nas relações de consumo, assegurando, assim, às partes contratantes, de forma recíproca, informações claras e precisas, bem como o perfeito entendimento em relação aos termos do presente instrumento.

4.9 Glossário - Para fins do presente, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

VENDEDORA	Indicada no item 1.1, do Quadro Resumo, é proprietária do Imóvel e Incorporadora do Empreendimento.
COMPRADOR	Indicado no item 1.2, do Quadro Resumo, é o compromissário comprador da Unidade Autônoma Hoteleira.
Partes	VENDEDORA e COMPRADOR
Contrato	O presente compromisso de venda e compra da Unidade Autônoma Hoteleira.
Unidade Autônoma	Mencionada no item 2.2, do Quadro Resumo, corresponde à unidade hoteleira integrante da Torre B do Empreendimento.
Imóvel	Mencionado no item 5.1, das Normas Gerais, é o imóvel da Matrícula n.º 218.585, do RI onde será implantado o Empreendimento.
Empreendimento	PRAÇA SÃO PAULO MIXED USED
RI	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Projeto	Corresponde ao projeto de construção do Empreendimento aprovado nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2013/30249-00, expedido pela Municipalidade de São Paulo, em 23 de

	Outubro de 2013, no processo nº 2011-0342124-3.
Agente Financeiro	Mencionado no item 7.1 e responsável pelo financiamento da obra do Empreendimento, se for o caso.
Repasse do Financiamento	Hipótese em que a VENDEDORA transmite ao COMPRADOR a condição de mutuário (financiado), relativa ao eventual financiamento concedido pelo Agente Financeiro, se for o caso.
Escritura pública de venda e compra	Instrumento definitivo e subsequente ao presente, pelo qual a VENDEDORA transmite a Unidade Autônoma ao COMPRADOR , que pagará a parcela do item 3.2, letra “c”, com recursos próprios.
Prazo Estimado de Conclusão da Obra Civil	Prazo para conclusão da obra, caracterizado pela emissão do “Habite-se” ou pela comunicação feita pela VENDEDORA ao COMPRADOR do fato de a Unidade Autônoma apresentar condições técnicas de habitabilidade.
Habite-se	Certificado de Conclusão da Obra, expedido pela Prefeitura Municipal.
Entrega das Chaves	Efetiva entrega das chaves, com a imissão na posse da Unidade Autônoma, nos termos dos Capítulos IX e XIV.

4.10 Anexos - Os seguintes documentos, rubricados pelo **COMPRADOR**, dos quais declara ter pleno conhecimento e expressa concordância, para todos os fins de direito, integram o presente instrumento na forma de anexos:

A) ANEXO I - planta da Unidade Autônoma Hoteleira;

B) ANEXO II - *CD-ROM* ou *PEN CARD* ou *cópia impressa* contendo: i) Memorial Descritivo (letra “g” do art. 32, da Lei 4591/64); ii) Minuta da

convenção de condomínio; iii) Matrícula do imóvel onde será desenvolvido o Empreendimento; iv) Memorial de Decoração (FF&E e OE&E); v) Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A; vi) Contrato de Afiliação à Marca NOVOTEL; e, vii) Contrato de Mandato Civil.

4.11 Unicidade - O presente instrumento é constituído por este Quadro Resumo e pelas Normas Gerais do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos, sendo considerado um instrumento uno e inseparável para todos os fins e efeitos legais.

4.12 Encerramento do Quadro Resumo: Para fins e efeitos da presente contratação, as Partes decidem, como de fato têm, que as cláusulas abaixo mencionadas (denominadas como “Normas Gerais”), do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos, do qual este Quadro Resumo é parte integrante, passam a vigorar com a seguinte redação.

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente Quadro Resumo, juntamente com as Normas Gerais, em duas (02) vias, de um só teor, na presença das 2 (duas) testemunhas indicadas ao final das referidas Normas.

São Paulo, [dia] de [mês] de 201-.

VENDEDORA: ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 02 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

(1)

(2)

COMPRADOR:

(3)

(4)

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

(Esta folha de assinaturas integra o Quadro Resumo, do *Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos*, objetivando a Unidade Autônoma Hoteleira n.º --- da **TORRE B** do **CONDOMÍNIO PRAÇA SÃO PAULO MIXED USE**).