

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE HOTELEIRA COM FINANCIAMENTO PELA CONSTRUTORA.**

**I) PARTES CONTRATANTES:**

**a) PROMITENTE-VEDEDORA, doravante denominada simplesmente VENDEDORA:**

<b>NOME:</b>	PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA.		
<b>ATIVIDADE:</b>	Construção, Incorporação e Venda de Imóveis Próprios	<b>CNPJ/MF:</b>	52.783.933/0007-91
<b>INSC. ESTADUAL:</b>		<b>REG. JUCESP:</b>	35.2.0250063-1
<b>ENDEREÇO SEDE:</b>	Rua São Sebastião, 2284 – Centro – São Carlos - SP		

**b) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES), doravante denominados simplesmente COMPRADOR (A, ES):**

<b>NOME:</b>	
<b>NACIONALIDADE:</b>	<b>RG nº:</b>
<b>NATURAL DE:</b>	<b>CPF/MF nº:</b>
<b>ESTADO CIVIL:</b>	
<b>PROFISSÃO:</b>	
<b>ENDEREÇO:</b>	
<b>CIDADE:</b>	<b>CEP:</b>
<b>E-MAIL:</b>	<b>TEL:</b>

<b>NOME:</b>	
<b>NACIONALIDADE:</b>	<b>RG nº:</b>
<b>NATURAL DE:</b>	<b>CPF/MF nº:</b>
<b>ESTADO CIVIL:</b>	
<b>PROFISSÃO:</b>	
<b>ENDEREÇO:</b>	
<b>CIDADE:</b>	<b>CEP:</b>
<b>E-MAIL:</b>	<b>TEL:</b>

**II) OBJETO DA PROMESSA:**

<b>EMPREENDIMENTO:</b>	Condomínio Hotel São Carlos
<b>UNIDADE:</b>	_____
<b>ÁREA TOTAL DA UNIDADE:</b>	_____ m <sup>2</sup>
<b>ÁREA PRIVATIVA DA UNIDADE:</b>	_____ m <sup>2</sup>
<b>ÁREA COMUM DA UNIDADE:</b>	_____ m <sup>2</sup>
<b>FRAÇÃO IDEAL TERRENO POR UNIDADE:</b>	_____ %
<b>FICHA TÉCNICA:</b>	VIDE MEMORIAL DESCRITIVO ANEXO.
<b>DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DA OBRA:</b>	JUNHO/2018

**III) PROJETO DE CONSTRUÇÃO:****PROCESSO Nº: 37.537/12****ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº: 008136****IV) ORIGEM DA PROPRIEDADE:****REGISTRO/CARTÓRIO: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO CARLOS/SP****MATRÍCULA: 63.645****DA UNIDADE**

Pelo presente instrumento e, na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao (s) **COMPRADOR (A, ES)** e este (a, s) dela comprar, a unidade hoteleira, determinada no item II acima, pelo preço certo e ajustado no item V, que será pago na forma mencionada no item VI, ambos abaixo:

**V) PREÇO TOTAL DA VENDA: R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)****VI) FORMAS DE PAGAMENTOS:****VI.01) SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO: R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).**

**VI.01.A) 01** (uma) parcela(s) fixa(s) e irrevogável(is), no valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), sendo representado pelo cheque n.º \_\_\_\_\_, Banco \_\_\_\_\_, Agência n.º \_\_\_\_\_, Conta Corrente n.º \_\_\_\_\_, datado de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, após compensação bancária, o valor ficará quitado.

**VI.02) PARCELAS:**

**VI.02.A)** Parcelas reajustáveis de acordo com o índice pactuado no item VII.01, acrescidas de juros conforme o item VII.01,b, segunda parte adiante, sendo:

a) \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) parcelas mensais reajustáveis, no valor unitário nesta data de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), totalizando R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), a primeira com vencimento em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até a quitação final;

b) ) \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) parcelas anuais, reajustáveis, no valor unitário nesta data de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), totalizando R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), a primeira com vencimento em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, e as demais no mesmo dia e meses dos anos subsequentes até a quitação final;

c) **01**(uma) parcela única de entrega da obra (mediante termo de entrega de unidade), **reajustável**, no valor unitário nesta data de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), com vencimento em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ cujo valor compensado ficará quitado. **Somente com a quitação desta parcela, a unidade estará à disposição do (a, s) COMPRADOR (A, ES) para entrar no pool de locação.** Esta parcela, juntamente com as parcelas vencidas de todos os tributos, despesas condominiais e tudo o que incidir sobre a unidade, será devido a partir do momento em que a unidade estiver à disposição do (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** mesmo que ele (a, s) não a receba.

**OBS:** Somente receberão os dividendos referentes ao POOL de locação os compradores que tiverem quitado a parcela da entrega da obra.

**VI.03)** Todas as obrigações da presente promessa, deverão ser quitadas contra recibo na sede da **VENDEDORA**, ou a quem esta indicar, ou ainda através de boleto bancário, ficando estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato (subitens VI-02-A), nem constitui justificativa para atraso na liquidação de qualquer das parcelas. O pagamento de prestação vincenda fica condicionado à liquidação de obrigações anteriores, mas a quitação de uma parcela não presume a quitação das anteriores ou de simples diferenças existentes, ainda que não haja ressalva.

**VI.04)** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, declara (m) e confessa (m) dever à **VENDEDORA**, o valor total do presente contrato, e se compromete (m) a pagá-lo nas datas previstas, representado pelas parcelas descritas nos itens VI.01.A e VI.02.A, e concorda (m) expressamente que o presente contrato é título executivo extrajudicial na forma do artigo 784, Inciso II, do Novo Código de Processo Civil Brasileiro e da Lei 9.514 de 20/11/97.

**VI.05)** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** concorda (m) com a cessão pela **VENDEDORA** de todos os créditos oriundos deste instrumento particular de compromisso de venda e compra, reconhecendo a liquidez, certa e exigível do débito ora confessado.

**VII) ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL DA UNIDADE E FORMA DE APLICAÇÃO:**

**VII. 01)** As parcelas indicadas no subitem VI.02.A, terão seus valores reajustados mensalmente (conforme Medida Provisória nº 2.223, de 04/09/2001) da forma a seguir:

**a)** A partir do 1º dia do mês de assinatura do presente contrato, até o mês da data determinada para a entrega da obra pela **VENDEDORA**, os valores serão reajustados pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, e a correção será feita de acordo com a variação ocorrida entre os índices referentes ao segundo mês anterior à assinatura deste instrumento e o índice referente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada uma das parcelas devidas para quitação integral do preço avençado;

**b)** A partir do 1º (primeiro) dia do mês posterior à data da entrega da obra pela **VENDEDORA**, até a quitação final, os valores serão reajustados mensalmente pelo IGP-M (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. A correção será feita de acordo com a variação ocorrida entre o índice referente ao mês anterior a data da entrega da obra pela **VENDEDORA**, e o índice referente ao mês anterior do vencimento da cada parcela, sendo paga acrescida de juros de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) ao mês;

**c)** Como condição do presente negócio, não se aplicará a este contrato em face do princípio constitucional do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, qualquer norma superveniente de tabelamento ou congelamento, total e parcial, do saldo devedor do preço, ou de suas parcelas e prestações;

**d)** Na hipótese de inaplicabilidade do índice previsto acima, as partes elegem como substitutivos pela ordem:

- 1** CUB-SINDUSCON, publicado pelo SINDUSCON do estado em que a unidade está sendo edificada;
- 2** O IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – coluna 2), publicado mensalmente pela fundação Getúlio Vargas;

**3** Ocorrendo a inaplicabilidade de qualquer dos índices substitutivos, será utilizado um similar que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda e a variação do custo da construção civil, de forma que o reajuste monetário é uma forma de manter o equilíbrio econômico-financeiro contratual;

**4** As partes reconhecem que nos termos do art. 5º, inciso XXXVI da CF/88, que este instrumento é um ato jurídico perfeito, representando suas vontades, que não poderá ser prejudicada por lei ou decisão futura.

**e)** O Atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e, multa de 2% sobre o valor da parcela corrigida e acrescida dos juros legais “*pro rata die*”.

**f)** A entrega da obra se dará independentemente de expedição de auto de conclusão da obra, licença de funcionamento, bem como, ter sido o Condomínio do Condo-Hotel recebido pela Administradora, ou seja, ter sido realizado a vistoria do Condo-Hotel atestando que o mesmo se encontra completamente montado, equipado e decorado conforme padrões da marca.

**DA MONTAGEM, EQUIPAGEM, DECORAÇÃO, VERBAS PRÉ-OPERACIONAIS E CAPITAL DE GIRO:**

Pelo presente instrumento e, na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao (s) **COMPRADOR (A, ES)** e este (a, s) dela comprar, a Montagem, Equipagem do Empreendimento, Unidades Autônomas e Início das Operações do Condo-Hotel, pelo preço estimado no item VIII, que será pago na forma mencionada no item IX, ambos abaixo:

**VIII) PREÇO TOTAL DA VENDA: R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )**

A Vendedora **estima** que, além dos valores relativos à aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s), o adquirente deverá arcar com mais os seguintes valores, sujeitos à atualização monetária, conforme contratualmente estipulado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., empresa que fará a administração do **Condo-Hotel** e gerenciamento da Sociedade em Conta de Participação (SCP) que será formada no **Condo-Hotel**:

**a) Despesas com montagem, equipagem e decoração da(s) unidade(s) autônoma(s): R\$ \_\_\_\_\_**  
( \_\_\_\_\_ );

**b) Despesas com montagem, equipagem e decoração das áreas comuns: R\$ \_\_\_\_\_**  
( \_\_\_\_\_ );

- c) **Verbas Pré-Operacionais:** R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ );  
 d) **Verba de Capital de Giro:** R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

## IX) FORMAS DE PAGAMENTOS:

### IX.01) PARCELAS:

**IX.01)** Parcelas reajustáveis de acordo com o índice pactuado no item X.01, adiante, sendo:

a) \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) parcelas mensais reajustáveis, no valor unitário nesta data de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), totalizando R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), a primeira com vencimento em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até a quitação final;

**OBS:** Somente receberão os dividendos referentes ao POOL de locação os compradores que tiverem o saldo referente ao **item VIII** quitado até a data da entrega da obra.

**IX.02)** Todas as obrigações da presente promessa, deverão ser quitadas contra recibo na sede da **VENDEDORA**, ou a quem esta indicar, ou ainda através de boleto bancário, ficando estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato (subitens IX-01), nem constitui justificativa para atraso na liquidação de qualquer das parcelas. O pagamento de prestação vincenda fica condicionado à liquidação de obrigações anteriores, mas a quitação de uma parcela não presume a quitação das anteriores ou de simples diferenças existentes, ainda que não haja ressalva.

**IX.04)** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, declara (m) e confessa (m) dever à **VENDEDORA**, o valor total do presente contrato, e se compromete (m) a pagá-lo nas datas previstas, representado pelas parcelas descritas nos itens IX.01.A, e concorda (m) expressamente que o presente contrato é título executivo extrajudicial na forma do artigo 784, Inciso II, do Novo Código de Processo Civil Brasileiro e da Lei 9.514 de 20/11/97.

**IX.05)** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** concorda (m) com a cessão pela **VENDEDORA** de todos os créditos oriundos deste instrumento particular de compromisso de venda e compra, reconhecendo a liquidez, certa e exigível do débito ora confessado.

**X) ÍNDICE DE REAJUSTE CONTRATUAL DA MOBÍLIA E FORMA DE APLICAÇÃO:**

**X. 01)** As parcelas indicadas no subitem IX.01, terão seus valores reajustados mensalmente (conforme Medida Provisória nº 2.223, de 04/09/2001) da forma a seguir:

**a)** A partir do 1º dia do mês de assinatura do presente contrato, até o mês da data determinada para a entrega da obra pela **VENDEDORA**, os valores serão reajustados pelo IGP-M (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e a correção será feita de acordo com a variação ocorrida entre os índices referentes ao segundo mês anterior à assinatura deste instrumento e o índice referente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada uma das parcelas devidas para quitação integral do preço avençado;

**b)** Como condição do presente negócio, não se aplicará a este contrato em face do princípio constitucional do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, qualquer norma superveniente de tabelamento ou congelamento, total e parcial, do saldo devedor do preço, ou de suas parcelas e prestações;

**c)** Na hipótese de inaplicabilidade do índice previsto acima, as partes elegem como substitutivos pela ordem:

- 1** CUB-SINDUSCON, publicado pelo SINDUSCON do estado em que a unidade está sendo edificada;
- 2** O IGP-DI (Índice Geral de Preços–Disponibilidade Interna– coluna 2), publicado mensalmente pela fundação Getúlio Vargas;
- 3** Ocorrendo a inaplicabilidade de qualquer dos índices substitutivos, será utilizado um similar que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda e a variação do custo da construção civil, de forma que o reajuste monetário é uma forma de manter o equilíbrio econômico-financeiro contratual;
- 4** As partes reconhecem que nos termos do art. 5º, inciso XXXVI da CF/88, que este instrumento é um ato jurídico perfeito, representando suas vontades, que não poderá ser prejudicada por lei ou decisão futura.

**e)** O Atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e, multa de 2% sobre o valor da parcela corrigida e acrescida dos juros legais “*pro rata die*”.

### **DA CIÊNCIA DAS PARTES**

**XI)** O Condo-Hotel será administrado pela empresa Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., nos termos dos contratos firmados pela Vendedora com referida empresa, com o que desde já expressamente concorda o Adquirente. Para tanto, a Vendedora declara e o Adquirente desde já concorda que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados ao Adquirente cópia de referidos contratos firmados entre a Vendedora e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., e todos seus anexos, a saber:

- a) Anexo I** - Definições do Acordo Comercial;
- b) Anexo II** - Manual de Padrões da Marca;
- c) Anexo III** - Serviços de Assessoria de Implantação (Pré-Operacional Hoteleira);
- d) Anexo IV** - Móveis, Equipamentos, Itens de Decoração e Utensílios das Áreas Comuns do Condo-Hotel (“*Master List*”);
- e) Anexo V** - Matriz de Responsabilidade das Partes;
- f) Anexo VI** - Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, e anexos;
  - a. **Anexo A** – Definições do contrato;
  - b. **Anexo B** – Instrumento Particular de Contrato de Sociedade em Conta de Participação (Anexo VII ao Acordo Comercial); e anexos,
    - i. **Anexo 1A** - *Contrato de Locação*;
    - ii. **Anexo 1B** - *Termo de Adesão*;
    - iii. **Anexo 2** - *Relação de Bens e Equipamentos e Normas Gerais para a Aquisição do Mobiliário dos Flats Integrantes do Pool*;
    - iv. **Anexo 3** - *Termo de Recebimento de Chaves*;
    - v. **Anexo 4** - *Disposições do Serviço de Reservas*;
    - vi. **Anexo 5** - *Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos (Anexo VIII ao Acordo Comercial)*; e,
    - vii. **Anexo 6** - *Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia (Anexo XI ao Acordo Comercial)*.
  - c. **Anexo C** - **Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos.**
- g) Anexo VII** - (vide anexo B)
- h) Anexo VIII** - (vide anexo 5)
- i) Anexo XI** - (vide anexo 6)

**XII)** O adquirente declara ser um investidor qualificado e assegura assumir os riscos sobre todos os investimentos feitos ao objeto deste contrato, assinando a Declaração de Condição de Investidor Qualificado.

**XIII)** O prospecto resumido e estudo de viabilidade estão disponíveis em meio eletrônico para consulta do investidor no endereço **[www.propostaengenharia.com.br/o-hotel/](http://www.propostaengenharia.com.br/o-hotel/)**



**XIV)** Para os fins de administração do Condo-Hotel pela Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., em consonância com os contratos que foram firmados com a Vendedora e que são de total conhecimento do Adquirente, o Adquirente, neste ato, se obriga a fazer com que sejam sempre mantidas regras básicas a atender as necessidades operacionais do Condo-Hotel, tais como, dentre outras, a instalação e manutenção, no Condo-Hotel, de restaurante para operação por terceiros ou, alternativamente, Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., na qualidade de sócia ostensiva da sociedade em conta de participação, a contratação de seguros para atender os padrões da Marca escolhida para utilização no Condo-Hotel, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do Condo-Hotel, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica etc.

**XV)** O Adquirente autoriza desde já a Vendedora, de forma irrevogável e irretroatável, a fazer todas as alterações e adaptações eventualmente necessárias na convenção de condomínio do Condo-Hotel para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados entre a Vendedora e a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., dos quais recebeu uma cópia.

**XVI)** O Adquirente declara ter conhecimento e aceita desde já que não estão incluídos no preço das unidades autônomas do Condo-Hotel os custos com FF&E (Furniture, Fixture and Equipments) e OS&E (Operational Supply & Equipments), de referidas unidades e das áreas comuns do Condo-Hotel, bem como a verba pré-operacional do empreendimento, nem tampouco o capital de giro do Condo-Hotel, devendo os respectivos montantes serem integralmente suportados pelos Condôminos e Sócios participantes da Sociedade em Conta de Participação que será formada no Condo-Hotel, na proporção que lhes couber, nos termos do **item VIII**.

**XVII)** Acompanham o presente contrato, como seus anexos, o instrumental jurídico celebrado com a Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda., em cujos termos, condições, direitos e deveres o Adquirente, com a celebração deste, automaticamente, adere, se sub-roga e se obriga para todos os fins e efeitos de direito.

## **01 CONDIÇÕES DO CONTRATO**

**01.1** Este contrato é celebrado de modo irrevogável e irrevogável, portanto as partes não admitem arrependimento para este negócio, e renunciam expressamente a faculdade conferida no artigo 420 do Código Civil Brasileiro;

**01.2** A eficácia da presente promessa é subordinada à condição de pagamento integral do preço.

## **02 DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**02.1** São obrigações da **VENDEDORA** dentre outras constantes deste contrato:

- a)** Entregar a unidade comprometida no prazo previsto de acordo com as especificações constantes do memorial descritivo anexo, ressalvados os atrasos justificados de que trata o item 06 adiante;
- b)** Reparar de acordo com a legislação em vigor e em atenção ao Código de Defesa de Consumidor, os vícios e defeitos que forem reclamados;
- c)** Informar ao (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** por meio de correspondência ou através de solicitação do mesmo, o andamento da obra;
- d)** Informar ao (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** que na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, que venha a suspender a execução da obra, o período necessário para retomada do ritmo normal da obra será acrescido no prazo de entrega.

**02.2** São Obrigações do (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, dentre outras constantes deste contrato:

- a)** Pagar pontualmente as parcelas do preço e outros débitos que forem devidos em favor da **VENDEDORA** no local designado;
- b)** Pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente a **VENDEDORA** quando esta for compelida a fazê-lo em seu nome;
- c)** Comunicar a **VENDEDORA** imediatamente e necessariamente por escrito, qualquer alteração de seus endereços com respectivos telefones, quer seja, residencial ou comercial;
- d)** Optando por financiamento bancário, tomar as providências que lhe couber, no prazo previsto para a efetivação do financiamento junto ao agente financeiro e, a assinatura da respectiva escritura de repasse.
- e)** Na hipótese da antecipação da data da entrega da obra pela **VENDEDORA**, o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** fica (m) obrigado (a, s) a saldar todas as parcelas vincendas desde a data da entrega da obra até a data prevista contratualmente para a entrega da obra, caso o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** opte (m) por participar na distribuição dos dividendos do pool de locação antecipadamente.

**02.3** Correrão por conta da **VENDEDORA** todas as despesas e os encargos fiscais relativos a unidade, até a data para entrega da obra.

**02.4** Correrão por conta do (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, todas as despesas e os encargos fiscais relativos à unidade comprometida, devidos a partir da data da entrega da obra, tais como:

- a) As despesas de condomínio, AINDA que o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** não tenha recebido a unidade;
- b) Os foros, impostos, taxas, e outros encargos fiscais ou não, que venham a incidir sobre a unidade comprometida, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA** deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a colocá-la a salvo de quaisquer cobranças ou ônus a eles relativos;
- c) Todas as despesas de escritura e transferência da unidade pactuada no presente contrato, bem como certidões negativas, quitações fiscais, custas, emolumentos de cartórios, impostos, taxas, laudêmos, emolumentos de avaliação, taxas de agente financeiro e quaisquer outras;
- d) Quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos cujo lançamento se dê após a efetiva entrega da unidade;

**02.5** Estão incluídos no preço pactuado no presente contrato o custeio integral de todos os acessórios expressamente previstos no Contrato por Administração para compras de mobílias, equipamentos da unidade autônoma e áreas comuns do empreendimento hoteleiro.

### **03 DO FINANCIAMENTO**

**03.1** A obra em construção e o respectivo terreno poderão ser dados em garantia de financiamento pela **VENDEDORA**, exclusivamente para produção do empreendimento ao qual pertence à unidade objeto deste contrato, sendo certo que o prazo ajustado para o financiamento deverá ser computado como prazo de duração do presente instrumento. Em face ao ônus hipotecário, que poderá incidir sobre a unidade objeto deste negócio jurídico, as partes contratantes, de mútuo e comum acordo, acordam o seguinte:

- a) Caso haja financiamento, e o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** desejar (em) pagar o preço desta promessa de venda e compra integral e exclusivamente com seus próprios recursos desde que a **VENDEDORA** aceite, esta se obriga a liberar a hipoteca que incide sobre a unidade imobiliária no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias úteis, que se seguirem à entrega da obra ao (a, s)

**COMPRADOR (A, ES)** ou a data da liquidação do preço acordada no presente instrumento de compromisso de venda e compra sempre o derradeiro dos eventos outorgando-lhe título definitivo, sem ônus ou gravame de qualquer espécie, exceto as despesas por conta do (a, s)

**COMPRADOR (A, ES);**

**b)** Se o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, por outro lado, desejar (m) pagar parte do preço da aquisição da unidade objeto deste negócio jurídico com os recursos do "Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)", a referida hipoteca permanecerá incidindo sobre a unidade imobiliária e sua fração ideal, e neste caso o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, obriga (m) - se a cumprir as exigências do Agente Financeiro com referência a documentação, cadastros, informações e outras, no prazo máximo de 20 (vinte) dias após a notificação da **VENDEDORA**, para a apresentação dos documentos necessários, sob pena de não o fazendo, ficar obrigado a quitar a parcela à vista.

**03.2** Caso o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, opte (m) pelo pagamento do preço na forma descrita no item acima após conclusão da obra, será feita a Escritura de Venda e Compra definitiva ou Escritura Particular de Venda e Compra com força de Escritura Pública, Contrato de Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca ou Alienação Fiduciária, em garantia a favor do agente financeiro, ocasião em que o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** se sub-rogará proporcional e passivamente no valor do financiamento pretendido do débito da **VENDEDORA** perante o credor-agente financeiro, obrigando-se a cumprir todas as exigências do agente financeiro para formalização do repasse.

**03.3** Se o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** vier (m) a utilizar o FGTS para amortização ou quitação do seu saldo devedor, ficará sujeito ao pagamento do respectivo reajuste constante das cláusulas VII, 01.a e b, do período que decorrer entre a assinatura deste contrato até a efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro em favor da **VENDEDORA**.

**03.4** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** ficará (ão) sujeitos ao reajuste do preço, previsto na cláusula VII, 01.b, durante o prazo que decorrer entre a emissão da matrícula individual e o repasse do financiamento pelo agente financeiro, sem prejuízo do direito da **VENDEDORA** de promover a aplicação do que dispõe a letra "e" da cláusula VII, 01, especialmente se o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** não cumprirem em tempo hábil, todas as exigências do agente financeiro para formalização do repasse e/ou para saque do FGTS.

**03.5** Ainda que a **VENDEDORA** não tenha contratado financiamento para o empreendimento da unidade comprometida, o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** poderá (ão) optar pelo pagamento do saldo devedor deste contrato através de financiamento junto ao agente do sistema financeiro, neste caso, todas as diligências para a obtenção do financiamento deverão ser implementadas pelo (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** antes do vencimento da parte do preço que promete resgatar com o financiamento.

**03.6** Se iniciado o processo de financiamento e este não vier a ser conseguido pelo (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** ou vier a ser retardado, seja qual for à causa ou motivo, o valor da (s) parcela (s) que seria(m) paga (s) com o financiamento, deverão ser pagas pelo (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** no prazo máximo de 30 (trinta) dias, após a data de individualização da matrícula, sob pena de inadimplemento contratual acrescida das cominações previstas nesta Promessa de Venda e Compra.

**03.7** Se o valor do financiamento ou do FGTS for inferior ao da parcela a liquidar e seu reajuste com acréscimo de juros e quantia líquida a ser recebida pela **VENDEDORA** e o financiamento for menor que o valor corrigido e a pagar, a diferença devidamente atualizada monetariamente (correção + juros), deverá ser paga pelo (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** antes da assinatura da Escritura Particular de Venda e Compra com força de escritura pública com Pacto Adjetivo de Hipoteca ou Alienação Fiduciária em garantia Contrato de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca em favor do financiador, sob pena de execução imediata do saldo devedor remanescente.

**03.8** No caso de a **VENDEDORA** para o fim de financiamento atendendo a solicitação do (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, fornecer dados ou firmar documentos para o agente financiador serão eles entendidos como de simples cumprimento de formalidades. Restarão sempre válidas e exigíveis sem qualquer modificação, as estipulações deste contrato particular mesmo no caso de os dados e documentos fornecidos e ou assinados colidirem com elas, pois destinam-se as formalidades burocráticas em alterações imprevisíveis e constantes.

**03.9** Nos casos em que o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** optar (em) pelo pagamento de parte do saldo devedor através de financiamento e/ou saque de FGTS, deverá quitar a parte faltante antes do registro em cartório do documento firmado para liberação do financiamento e/ou saque de FGTS e, ainda, do acerto das diferenças apuradas em função de reajuste do preço.

#### **04 SEGURO**

**04.1** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** está (ão) ciente (s) de que a unidade objeto deste contrato, não possui seguro durante a construção, podendo o mesmo fazê-lo se assim julgar necessário para sua maior segurança.

**04.2** A Administradora, para os fins de atender os padrões da Marca, com recursos aprovados no Orçamento Condominial Anual providenciará os seguros de: **(a)** responsabilidade civil; **(b)** reparação aos Empregados; **(c)** perdas ou danos materiais de atos praticados por Empregados contra o patrimônio; **(d)** contra incêndio; **(e)** contra tumultos; **(f)** contra riscos diversos não tarifados, incluindo a cobertura de obras de arte e objetos antigos utilizados na decoração do Condo-Hotel; e, **(g)** contra riscos diversos para equipamentos estacionários (caldeiras, ar condicionado, central telefônica, etc., cujo custo não está incluso no valor deste contrato.

#### **05 DA CONSTRUÇÃO**

**05.1** O edifício será construído com fiel observância das plantas aprovadas, das especificações e do memorial descritivo que integram este contrato, podendo a **VENDEDORA**, no entanto, por conveniência técnica devidamente justificada, determinação do Poder Público, exigência das empresas concessionárias de serviços públicos ou da Marca, promover modificações no projeto aprovado, sem que assista a qualquer das partes direito a indenização ou compensação.

**05.2** Serão toleradas as diferenças não superiores a 5% (cinco por cento) nas dimensões do projeto aprovado, seja para mais ou para menos que resultem da execução das obras, sem que assista a qualquer das partes direito a indenização ou compensação.

**05.3** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** não poderá (ão) interferir (em) direta ou indiretamente no andamento normal da obra, quer seja mantendo entendimentos com o seu encarregado ou operários, quer permanecendo no local sem autorização prévia da **VENDEDORA**.

**05.4** As visitas à obra, deverão ter prévia anuência e autorização da administração da **VENDEDORA**, que agendará data e horário certo.

#### **06 CONCLUSÃO DA OBRA**

**06.1** A data para conclusão da obra é a mencionada no item II (Objeto da Promessa de Venda e Compra), sendo, porém, admitida uma tolerância de 06 (seis) meses após o mês ali mencionado, podendo também ser prorrogada pela ocorrência de caso fortuito ou de força maior, nos termos do artigo 393 do Código Civil Brasileiro, tais como greves da categoria, greves dos transportes públicos que impeçam o transporte dos operários, chuvas em índices acima da média e que comprovadamente, prejudiquem os trabalhos nesta obra, e independam da **VENDEDORA**.

## **07 ENTREGA DA OBRA E VISITA**

**07.1** Após a data determinada para entrega da obra pela empresa **VENDEDORA**, e também após a **quitação de todas as parcelas devidas, referentes ao valor pactuado entre as partes**, será agendada uma visita na unidade adquirida, e somente após a assinatura do termo de entrega o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** passará a participar do pool de locação.

**07.2** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** passará a participar do pool de locação com as seguintes condições:

### **07.2.1 UNIDADE QUITADA**

Só será lavrada escritura pública de compra e venda se a unidade estiver quitada integralmente.

### **07.2.2 EXISTÊNCIA DE SALDO DEVEDOR**

**OBS.:** Reconhece expressamente o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** que somente fará jus a Escritura por Instrumento Público após a **quitação integral de todas as parcelas pactuadas referentes à obrigação atinente a unidade. Além disso**, optando por quaisquer dos subitens abaixo, o **COMPRADOR (A, ES)** deverá (ão) assinar quantas Notas Promissórias forem às quantidades de parcelas vincendas, **reconhecendo expressamente a impossibilidade de adoção desta medida com relação às parcelas devidas. Logo, a participação do pool de locação se dará mediante uma possível pré-análise da empresa PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA, e mediante uma das opções dos subitens abaixo:**

**07.2.2.1** Mediante assinatura de Termo de Confissão de Dívida com Garantia Fiduciária, de acordo com a Lei nº. 9.514 de 20/11/97, assinado pelo (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, com 02 (dois) fiadores possuidores de imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus, inclusive hipoteca legal. A critério da **VENDEDORA** poderá ser aceito somente um fiador com as mesmas condições acima.

**07.2.2.2** Mediante estabelecimento de garantia hipotecária de outro imóvel de propriedade do (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, com todas as despesas suportadas pelo mesmo. Estando o imóvel gravado com usufruto vitalício ou parcial, deverá constar a assinatura do usufrutuário, ou a baixa do usufruto.

**07.2.2.3** Mediante estabelecimento de garantia hipotecária sobre imóvel de terceiros, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive hipoteca legal.

**07.2.2.4** Poderá ainda ser lavrada escritura por instrumento público com cláusula resolutiva expressa, devendo ser levada a registro no CRI (Cartório de Registro de Imóveis).

### **07.3 UNIDADES COM SALDO DEVEDOR E FINANCIAMENTO BANCÁRIO**

**Obs.:** No subitem abaixo, o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** deverá (ão) assinar quantas Notas Promissórias forem necessárias para as quantidades de parcelas vincendas.

**07.3.1** Tendo o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** feito financiamento bancário junto ao Agente Financeiro para repasse do valor correspondente à parte financiável e existindo saldo devedor junto à **VENDEDORA** para que inicie sua participação no pool de locação da unidade adquirida, será obrigatório a assinatura do Termo de Confissão de Dívida de acordo com o item 07.2.2.1, ou mediante hipoteca nos mesmos moldes do item 07.2.2.2 e ainda com hipoteca de imóvel de terceiros, consoante o item 07.2.2.3.

## **8 CLÁUSULAS RESOLUTÓRIAS ESPECIAIS**

**08.1** Fica estabelecido que decorridos 90 (noventa) dias após o vencimento de qualquer obrigação, ou de 03 (três) prestações poderá (ão) ser o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** notificado (a, s) e interpelado (a, s) para escolher tácita ou expressamente, entre a rescisão ou a manutenção do contrato, cuja opção última será via então da obrigatória purga da mora dentro de 10 (dez) dias. A purga da mora é sobre o débito total, ou seja, sobre toda quantia devida pelo faltoso, considerando-se todas as parcelas vencidas e as que vierem a vencer até a efetiva purgação de mora. Fica estabelecido que a purga da mora incluirá o principal e acessório, mais o reajuste pelo índice contratado de correção estabelecida “pro rata die”, custas processuais e honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o débito ou o arbitrado pelo juiz e tudo o mais devido na conformidade deste contrato.

A purga da mora realizar-se-á no lugar contratual de pagamento. A **VENDEDORA** terá a faculdade caso julgar pertinente de optar pela a doação de medidas judiciais para cobrar o débito.



**Parágrafo 1** Não purgada a mora “ex persona”, proceder-se-á da seguinte forma:

- a) Sem recursos estará rescindindo, “pleno iure”, o contrato de “incorporação - promessa de compra e venda” com o faltoso;
- b) realizar-se-á o leilão público dos direitos a quota parte do faltoso.

**Parágrafo 2** O leilão da unidade rescindida: “quota do terreno, parte construída, direitos e sub-rogação do contrato de construção”, obedecerá ao seguinte:

a) A **VENDEDORA** por si ou por leiloeiro oficial fará publicar 03(três) vezes em jornal de boa circulação, no local da unidade objeto deste contrato, um Edital-Aviso para a venda, promessa de venda ou cessão, ou a cessão da quota de terreno correspondente a parte construída e direitos sobre a unidade em disponibilidade constando a discriminação que a individualize e especifique, bem como a forma do leilão em primeira e segunda praça, conforme as condições abaixo e da seguinte maneira:

I) No dia, hora e local marcado abrir-se-á o leilão pedindo que os presentes dêem os lances verbalmente ou por escrito, vencendo dentro da regularidade do artigo 63 da Lei 4.591/64, o maior deles quando possível sendo que do fato far-se-á correspondente ata que será transcrita no livro próprio, assinada pelos presentes;

II) O arrematante pagará em imediato o preço correspondente a sua aquisição e ao lance vitorioso, o que lhe valerá recibo;

III) Caso não haja licitantes ou o maior lance não cubra o desembolso do inadimplente, despesas acarretadas e percentagens expressa no artigo 63 e parágrafos da Lei 4591/64, far-se-á a segunda praça que será realizada no mesmo dia da primeira, convocada pelo mesmo edital e 30(trinta) minutos após a praça inicial;

IV) Na segunda praça será aceito o maior lance apurado ainda que inferior ao total desembolsado pelo faltoso, despesas e percentagens expressas;

V) O arrematante assumirá todas as obrigações e direitos até então pertencentes ao faltoso;

VI) Quando o valor do lance dado em leilão e recolhido ultrapassar o débito mais os encargos, despesas ocorridas, honorários de advogado, anúncios, mais 5% (cinco por cento) a título de comissão, 2% (dois por cento) de multa compensatória que reverterão em benefício da **VENDEDORA**, com exceção do inadimplente devolver-se-á o saldo ao excluído e contratante infiel, se houver;

**VII)** Se o valor da arrematação for inferior a soma do débito mais os encargos estabelecidos, o arrematante assume tais débitos e encargos que a critério da **VENDEDORA** poderão ser corrigidos e distribuídos nas prestações vincendas, ficando-se com obrigação de liquidar em imediato as custas processuais, despesas efetuadas, honorários advocatícios, deduções previstas na cláusula 15 deste contrato, e demais cominações referidas no art. 63, parágrafo 4º, da lei 4.591/64;

**VIII)** Caso não haja acordo entre a **VENDEDORA** e arrematante no novo contrato, que será a continuação de desfeito o vínculo em formação, será dado como impossível por fato superveniente, efetivando-se a “adjudicação”, retornando-se os direitos a **VENDEDORA**, nos termos do artigo 63º da Lei 4.591/64 c/c. o nº VII do art. 1º da Lei 4.864/65 e dispositivos legais atinentes;

**IX)** No prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, a **VENDEDORA**, em condições de igualdade com o terceiro, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao interessado;

**X)** Em qualquer hipótese, o faltoso excluído será reembolsado, por 3% (três por cento) das prestações pagas como complementação do pagamento integral e, por parte do arrematante ou adjudicante.

**08.2** Sempre que o (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** pagar (em) qualquer parcela em atraso inclusive em Cartório de Protestos de Títulos, sem o pagamento dos juros, multa e reajustamento, persistirá sempre em mora devendo o valor relativo ser pago no escritório da **VENDEDORA** no horário das 08h00min horas às 15h00min horas de segunda a sexta-feira, mediante recibo no prazo de 03 (três) dias do pagamento da parcela, sob pena das sanções previstas neste contrato.

**08.3** O atraso no pagamento de parcelas do preço inclusive reajuste, poderá implicar no retardo proporcional da entrega da unidade objeto deste negócio jurídico.

**08.4** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** terá (ão) os mesmos direitos de rescisão do contrato, caso haja inadimplência por parte da **VENDEDORA** de qualquer de suas obrigações legais ou contratuais.

## **09 RESCISÃO DO CONTRATO**

**09.1** Na hipótese de rescisão do presente instrumento particular de venda e compra, pactuam as partes quanto a devolução das quantias pagas e ônus decorrentes do inadimplemento e rescisão, a aplicação da seguinte fórmula:

**Vr = Vp - Da - Cofins - Pis**, onde:

**VR** = Valor líquido da Restituição a ser feita ao (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**;

**VP** = Valor pago pelo (a, s) **COMPRADOR (A, ES)**, excluído os juros de mora e multa corrigido pelo indexador eleito pelo contrato;

**DA** = Despesas Administrativas, valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato corrigido pelo indexador eleito pelo contrato;

**COFINS** = Valor correspondente a 3% (três por cento) sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA** atualizados monetariamente ou o percentual vigente na época da rescisão;

**PIS** = Valor correspondente a 0,65% (sessenta e cinco centésimo por cento) sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA** atualizados monetariamente ou o percentual vigente na época da rescisão.

**OBS 1:** A restituição (VR) ao (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** será (ão) feita (s) em tantas parcelas idênticas às parcelas efetivamente recebidas (sinal, anuais, mensais, entrega da obra) pela **VENDEDORA**. O início da devolução dar-se-á 30 (trinta) dias depois de efetivada a venda da unidade rescindida a terceiros.

**OBS 2:** Do valor a ser restituído ao (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** será (ão) descontadas as verbas (IPTU, taxas condominiais e etc), que incidiram sobre a unidade em referido período.

## **10 CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS**

**10.1** O (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** poderá (ão) ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato, entretanto, terá que ter a expressa anuência da **VENDEDORA** quem fica assegurado o direito de preferência.

**10.2** Todos os custos decorrentes da cessão, inclusive Honorários Advocatícios e outras despesas administrativas referentes à obtenção das Certidões necessárias, dentre outras, correrão exclusivamente por conta do cedente, cujo adimplemento deverá ser efetuado até a materialização do negócio jurídico.

## **11 AUTORIZAÇÃO À VENDEDORA**

**11.1** É facultada à **VENDEDORA** colocação em caráter definitivo e em local por ela escolhido de placas alusivas ao empreendimento e à sua construção, inclusive na parte superior do empreendimento. É autorizada, também, até que ocorra a venda da última unidade do empreendimento, sua comercialização, de modo que, será mantida pela **VENDEDORA** ou Empresa por ela contratada, um plantão de vendas no próprio edifício, bem como cartazes e placas, faixas e luminosos de propaganda do empreendimento.

## **12 DA TAXA DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA**

**12.1 O COMPRADOR (A)** declara expressamente e reconhece que os serviços de Corretagem Imobiliária foram contratados e usufruídos por ele(a) próprio(a), de modo que assume integral e exclusivamente a responsabilidade neste ato pelo pagamento das despesas e valores respectivos atinentes a tal prestação dos serviços, no importe de R\$ ..... (.....), os quais deverão ser pagos neste ato à imobiliária respectiva, e cujo valor não está incluso no preço total da venda.

## **13 COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES**

**13.1** Para quaisquer efeitos e finalidades previstos nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes se farão por escrito e serão consideradas efetivadas quando entregues pessoalmente, contra recibo ou remetidas pelo correio, sob registro ao endereço constante no contrato.

## **14 DISPOSIÇÕES FINAIS**

**14.1** O prazo máximo estipulado para lavratura da escritura é de até 12 (doze) meses após a quitação integral da unidade, decorrido este prazo, as despesas adicionais para averbação do Cartório de Registro de Imóveis correrão por conta do (a, s) **COMPRADOR (A, ES)** em caso de incorporação de empresas, fusão, cisão, dentre outros.

**14.2** Em caso de descumprimento de qualquer das condições contratuais avençadas, havendo eventual condescendência da parte prejudicada no que diz respeito ao não exercício imediato do direito previsto pela contratação, tal tolerância não importará em alteração ou modificação das cláusulas contratuais ora avençadas, as quais permanecerão intactas, não sendo admissível, em nenhuma hipótese, o reconhecimento da alteração tácita das condições avençadas, de modo que qualquer alteração das cláusulas e condições contratuais somente terá validade em caso de celebração de instrumento aditivo contratual, a ser celebrado nos mesmos moldes do presente instrumento.

**14.3** O período operacional iniciar-se-á após a efetiva realização da Assembléia Geral após instituir o Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis local, desde que:

- (a) tenha sido realizada a vistoria do **Condo-Hotel**, atestando que o mesmo se encontra completamente montado, equipado e decorado, conforme os padrões da **Marca**;
- (b) tenha sido expedido o auto de conclusão das obras;
- (c) tenha sido expedida a licença de funcionamento;
- (d) tenha o Condomínio do **Condo-Hotel** sido recebido pela **Administradora**;
- (e) tenham sido quitados todos os valores previstos neste instrumento, na Convenção de Condomínio e nos instrumentos de aquisição de unidades autônomas e;
- (f) tenham sido quitados os valores previstos na Convenção de Condomínio e nos instrumentos de aquisição de unidades autônomas, relacionados as despesas pré-operacionais e capital de giro, admitindo-se inadimplência de até 10% (dez por cento) para tais rubricas.

**14.3.1.** As Partes estabelecem que a recusa infundada da **Administradora** em receber o **Condo-Hotel**, nos termos e condições estabelecidas no Contrato da Administradora, a sujeitará às penalidades previstas neste instrumento.

**14.3.2.** Fica desde já estabelecido que o período operacional permanecerá em vigor pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, contados da data de emissão da primeira nota fiscal (a “Data de Inauguração”) de prestação de serviços do **Condo-Hotel** operando com a **Marca**.

**14.4.** Somente após a obtenção do respectivo auto de conclusão do **Condo-Hotel** (habite-se), expedição da licença de funcionamento e instalação do “condomínio de uso” do **Condo-Hotel** este estará apto a ser administrado e operado pela Administradora, e assim integrado à Rede a qual pertence à **Marca**.

**14.5. Data de Abertura do Condo-Hotel:** data em que se iniciará a regular operação do **Condo-Hotel**, conforme estabelecido no Contrato, e que deverá ocorrer no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de expedição do Auto de Conclusão (Habite-se) do Condomínio no qual o **Condo-Hotel** se insere.

**14.6. Fase de Pré-Abertura:** será realizada pela **Incorporadora**, em época apropriada, Assembléia Geral de Condomínio sem uso para: (a) declaração de instalação do “Condomínio sem uso” do **Condo-Hotel**;

(b) para fins de obtenção de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ perante a Secretaria da Receita Federal e abertura de conta corrente bancária em nome do Condomínio; e, (c) deliberação das demais matérias constantes da Convenção de Condomínio ou que a **Incorporadora** submeta à deliberação na Assembléia.

### **15 FORO DO CONTRATO**

**15.1** O foro do contrato é o da Comarca da situação do empreendimento comprometido, com exclusão de qualquer outro, mesmo decorrente de atual ou futuro domicílio das partes.

E assim, justos, acertados e comprometidos, depois de lido e achados conforme, assinam o presente instrumento na presença de 2 (duas) testemunhas, que de tudo ciente ficaram.

São Carlos, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2017.

\_\_\_\_\_  
**PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA.**

**MAURO EDUARDO ROSSIT**

\_\_\_\_\_  
**NOME: \_\_\_\_\_**

**COMPRADOR**

\_\_\_\_\_  
**NOME: \_\_\_\_\_**

**COMPRADORA**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
**NOME: MARCELA RICCI ROSSIT**

**CPF/MF nº: 327.657.518-38**

\_\_\_\_\_  
**NOME: EDUARDA CRISTINA CARRIEL**

**CPF/MF nº 394.958.728-47**