

**CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA DE  
UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO E OUTROS PACTOS**

**SUBCONDOMÍNIO HOTEL**

**UNIDADE AUTONOMA HOTELEIRA  
QUARTO DE HOTEL Nº [REDACTED]**

**QUADRO RESUMO**

**I. DAS PARTES**

De um lado, como incorporadora e outorgante promitente vendedora da(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s), doravante denominada simplesmente **VENDEDORA, PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.992.944/0001-25, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Antonio Camardo, nº 660, sala 13, Vila Gomes Cardim, CEP 03309-060, com seu contrato social de constituição e respectivas alterações consolidadas, devidamente registrados na JUCESP, neste ato, por seu representante legal, infra-assinado;

E ainda, de outro lado, como outorgado(s) promitente(s) comprador(es) da(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s), **independente do gênero e quantidade**, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR, [REDACTED]**.

**I.I. DA OPERAÇÃO HOTELEIRA**

O **COMPRADOR** declara ter ciência de que a presente oferta foi registrada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), sendo que a CVM não garante a veracidade das informações prestadas pela **VENDEDORA**, nem julga a sua qualidade ou a dos valores mobiliários ofertados.

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

O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a "ICH"), a saber:

**(a) Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças**

**(b) Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira**

**(c) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação**

**(d) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos**

Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos acima mencionados, em razão da celebração deste contrato de aquisição de futura unidade autônoma hoteleira, o **COMPRADOR** firma, nesta data, Termo de Adesão e Declaração para fins exclusivos de controle operacional da **ICH**.

## **II. DA UNIDADE OBJETO DESTE CONTRATO**

**DENOMINAÇÃO DO CONDOMÍNIO:**

**CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO – SUBCONDOMÍNIO HOTEL**

**ENDEREÇO: Avenida Alcântara Machado, nº 4.272**

**UNIDADE(S) AUTONOMA(S) HOTELEIRA(S) QUARTOS(S) Nº(S):** [REDACTED], localizada no(s) [REDACTED] andar(es), com as seguintes características, conforme memorial de incorporação, a saber:

**AREA PRIVATIVA:** [REDACTED] M<sup>2</sup>

**AREA COMUM:** [REDACTED] M<sup>2</sup>

**AREA TOTAL:** [REDACTED] M<sup>2</sup>

**FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO:** [REDACTED]

**Parágrafo Único: A numeração das unidades autônomas hoteleiras é feita para fins de registro e, dado o seu caráter exclusivamente de hospedagem e adesão obrigatória ao pool hoteleiro não há impedimento em sua eventual alteração para melhor atender ao layout e gestão operacional pela Administradora do Subcondomínio Hotel, conforme previsto nas Condições Gerais a seguir.**

**ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA sob nº 2022/03865-00, emitido pela municipalidade local no processo administrativo nº 2019/0029595-0 em 10/05/2022 e com apostilamento sob nº 2022/03865-01, emitido em 07/06/2022, nos autos do processo acima.**

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: Registro de Incorporação sob R.01 de 27/07/2022, na matrícula nº 219.809 do 7º Registro de Imóveis de São Paulo.**

### **III. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

O preço total pactuado para a venda e compra ora compromissada é de **R\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), sujeito a aplicação de **atualização monetária**, caso não seja pagamento à vista, adiante pactuada, a ser pago da seguinte forma:

a) **R\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), a ser pago através de **01 (uma)** parcela, com vencimento em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. **A parcela será fixa ou corrigida.**

b) **R\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), a ser pago através de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) parcela(s) **mensais**, cada uma delas no valor de **R\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), vencendo-se a primeira em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ e as demais em igual dia dos **meses** seguintes. **As parcelas serão fixas ou corrigidas.**

c) **R\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), a ser pago através de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) parcela(s) **semestrais**, cada uma delas no valor de **R\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), vencendo-se a primeira em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ e as demais em igual dia dos **semestres** seguintes. **As parcelas serão fixas ou corrigidas.**

d) **R\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), a ser pago através de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) parcela(s) **anuais**, cada uma delas no valor de **R\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), vencendo-se a primeira em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ e as demais em igual dia dos **anos** seguintes. **As parcelas serão fixas ou corrigidas.**

**Parágrafo Primeiro:** Com exceção das parcelas descritas como fixas, todas as demais parcelas e o saldo devedor serão atualizados monetariamente pela variação acumulada do INCC/FGV, considerando como data-base o segundo mês anterior ao da assinatura do presente contrato, em razão da data da publicação do índice ocorrer aproximadamente 2 (dois) meses após o mês de incidência. A correção será calculada e incorporada mensalmente nas parcelas e no saldo devedor.

**Parágrafo Segundo:** Considerada a data-base acima, o índice mensal de correção a ser incorporado no saldo do contrato e nas parcelas, será calculado pela variação entre o INCC/FGV acumulado do segundo mês anterior a data da última parcela vencida ou a data da assinatura deste contrato e o INCC/FGV acumulado do segundo mês anterior a data do vencimento de cada respectiva parcela.

**Parágrafo Terceiro:** Os adquirentes das unidades autônomas suportarão o valor apurado para gastos com **montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns**, bem como para as **Despesas Pré-Operacionais e de Capital de Giro**, que deverão ser pagos em aproximadamente 12 (doze) parcelas, iniciando seu pagamento na Assembleia de instalação do condomínio sem uso, ou no caso de tal assembleia ser inviabilizada, a partir da realização da assembleia da sociedade em conta de participação a ser convocada pela **ICH**, conforme previsto nas Condições Gerais a seguir.

**Parágrafo Quarto:** A remuneração à Administradora Hoteleira deverá ser paga de acordo com o estabelecido nos contratos indicados nas Condições Gerais a seguir.

#### **IV: DAS PENALIDADES PELO ATRASO NO PAGAMENTO**

4.1 - O não pagamento das parcelas acima mencionadas dentro do vencimento acarretará a aplicação de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelos índices de atualização das parcelas, previstos neste contrato e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do principal atualizado.

4.1.1 - Havendo necessidade de contratação de advogado para a cobrança dos valores vencidos, serão devidos os honorários advocatícios, aqui estabelecidos em 10% (dez por cento) se na fase amigável, e em 20% (vinte por cento) se instalado o litígio, calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais.

4.1.2 - Em caso de purgação da mora, esta deverá abranger não só o pagamento da dívida vencida e constante da notificação que terá o condão de constituí-lo em mora, mas também os débitos que se vencerem até a data da efetiva purgação, devidamente corrigidos na forma estabelecida neste contrato e, ainda, despesas com a notificação, além de honorários advocatícios, aqui estabelecidos em 10% (dez por cento) se na fase amigável, e em 20% (vinte por cento) se instalado o litígio, calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais.

4.1.3 - Estando o **COMPRADOR**, inadimplente com o pagamento dos valores referentes as acessões já incluindo os custos de montagem, equipagem e decoração das áreas comuns e privativas acima mencionadas, poderão ao critério da **ICH**, não

ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) unidade(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada.

4.1.4 - Caso a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), em razão de seu inadimplemento, esta fará jus ao recebimento dos valores que a **ICH** pagar em decorrência de exploração da(s) mesma(s).

## **V. PRAZO PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO (HABITE-SE)**

**5.1- As obras do empreendimento têm início em OUTUBRO/2023 e terão seu término no final de SETEMBRO/2027 salvo motivos de força maior ou notórios e extraordinários e casos fortuitos, previstos nas cláusulas 7.3 e 7.4 das Condições Gerais.**

**5.1.1- A conclusão se caracterizará quando a VENDEDORA obtiver o HABITE-SE ou demonstrar ter tomado todas as providências necessárias para a sua obtenção (no caso de a municipalidade não emitir o documento dentro do prazo contratual).**

**§ 1º Nos termos das Condições Gerais adiante e de acordo com o caput do Artigo 43-A da Lei 4591/64, a entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada para conclusão do empreendimento, ressalvadas as situações imprevisíveis e de caso fortuito e/ou força maior, não dará causa à resolução do contrato por parte do COMPRADOR nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pela VENDEDORA.**

**§ 2º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no § 1º supra, desde que o COMPRADOR não tenha dado causa ao atraso, ressalvadas as situações imprevisíveis e de caso fortuito e/ou força maior, poderá ser promovida a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.**

**§ 3º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no caput deste artigo e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao COMPRADOR, adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, ocasião em que as partes poderão ajustar compensação do saldo do preço.**

## **VI. PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES (OBRIGAÇÕES COMPRADOR)**

**6.1. As chaves da(s) unidade(s) autônoma(s), somente serão entregues ao COMPRADOR, representado pela ICH, nos termos que constam na cláusula mandato das condições gerais a seguir, desde que esteja em dia e quitado com todas as obrigações assumidas neste instrumento e, após vistoria prévia da unidade e assinatura do competente termo de aceite e recebimento das chaves pela Administradora Hoteleira, na qualidade de mandatária do COMPRADOR, nos termos da SCP assinada nesta data.**

**6.1.1. Havendo parcelas a vencer, após a data prevista para a conclusão das obras, a imissão na posse somente poderá se efetivar após o pagamento integral do saldo do preço, que poderá ser efetuado com recursos próprios ou de financiamento bancário obtido pelo COMPRADOR. O COMPRADOR poderá, ainda, por exclusivo critério da VENDEDORA, manter os vencimentos futuros conforme pactuado neste instrumento, mediante garantia representada pela Alienação Fiduciária da própria unidade, na forma pública ou particular, definida pela VENDEDORA, correndo todos os custos incidentes pelo COMPRADOR.**

## **VII. PAGAMENTO DOS IMPOSTOS E TAXAS**

7.1 - Caberá ao COMPRADOR, o pagamento de todos impostos e taxas, tais como, mas não limitado a taxa condominial, IPTU, além de despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a partir da efetiva entrega do empreendimento, assim que ocorrer a Assembleia Geral Ordinária de Instalação do condomínio de uso.

7.1.1 - É do **COMPRADOR**, também, a responsabilidade pelo pagamento das despesas com as ligações provisórias ou definitivas de serviços públicos, para a sua unidade.

## **VIII. DAS PENALIDADES PELO DISTRATO OU PELA RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR:**

**8.1. Conforme disciplinado nas Condições Gerais, adiante, em caso de desfazimento do contrato, por distrato a pedido do COMPRADOR ou por resolução do contrato pelo seu inadimplemento, este fará jus à restituição das**

**quantias que houver pago diretamente ao VENDEDOR, atualizadas monetariamente pelo INCC/FGV, sendo utilizado para cálculo da atualização monetária, o último índice disponível na data da assinatura da rescisão ou distrato, delas deduzidas, cumulativamente:**

- (i) a integralidade da comissão de corretagem, quando paga pelo COMPRADOR;**
- (ii) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.**
- (iii) os percentuais referentes a indenização e a recomposição das despesas administrativas, do gerenciamento do contrato, propaganda, e impostos eventualmente pagos, tudo independentemente do pagamento das verbas processuais e de sucumbência, quando houver, e dos honorários de advogado.**

**8.1.1. Nessa hipótese, caso a unidade já tenha sido disponibilizada, responde ainda o COMPRADOR, pelos seguintes valores, decorrentes da fruição do imóvel, que poderão ser compensados com a quantia a ser restituída:**

- (i) IPTU e eventuais outros tributos;**
- (ii) cotas de condomínio;**
- (iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado da(s) unidade(s) contrato, calculado pro rata die;**
- (iv) demais encargos incidentes sobre o imóvel, se houver;**

**8.2. O VENDEDOR restituirá os valores pagos pelo COMPRADOR, deduzidos os valores supra, se houver remanescente, em 01 (uma) única parcela, em até 30 (trinta) dias após o habite-se.**

## **IX. DA ANTECIPAÇÃO DA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO**

9.1 - Havendo a antecipação da conclusão das obras do empreendimento, caberá ao **COMPRADOR**, receber a unidade assim que convocado para tal, respondendo pelo pagamento de todas as despesas inerentes a unidade autônoma, conforme previsto no item acima e nas Condições Gerais a seguir.

## **X. PRAZO PARA LAVRATURA DA ESCRITURA DA UNIDADE E PENALIDADES**

10.1 - Tão logo esteja averbada a construção e registrada a especificação do condomínio no competente registro imobiliário, a **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR**, para lavratura e registro da escritura de venda e compra da unidade, **dentro de 30 (trinta) dias a contar do recebimento do mencionado comunicado.**

10.2 - Caso não seja cumprida a obrigação dentro do prazo acima, será aplicada **multa mensal equivalente a 0,1% calculado sobre o valor atualizado do contrato, por mês de atraso, a título de compensação pelas despesas operacionais e administrativas, havidas pela VENDEDORA com a manutenção da propriedade em seu nome, tais como, mas não limitadas a, controle de escrituras, de IPTU e taxas condominiais, além de outros, sem prejuízo do ingresso com a competente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização.**

## **XI. DECLARAÇÃO DE ÔNUS E GRAVAMES**

**11.1. A VENDEDORA, declara que a(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s) objeto deste instrumento, bem como os direitos aquisitivos sobre os imóveis onde será construído o empreendimento, se acham inteiramente livres e desembaraçados de qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial. Contudo, nada impede que a VENDEDORA onere, a Instituição Financeira, para garantia de obrigações a serem eventualmente assumidas, decorrentes de financiamento destinado à construção do empreendimento e/ou como garantia de operações da socia majoritária da VENDEDORA.**

**11.1.1 - A VENDEDORA se compromete, em caso de oneração da futura unidade autônoma na forma acima, a tomar as providências necessárias para proceder a baixa do referido ônus, a partir da individualização das matrículas referentes a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente contrato, possibilitando a lavratura das respectivas escrituras.**

## **XII. OBSERVAÇÕES**

12.1 O presente compromisso não se aperfeiçoará e conseqüentemente não será celebrado, *sendo automaticamente cancelado o contrato*, independente de notificação prévia, *na hipótese do não pagamento do sinal ou da parcela única*, se houver, dentro de até 07 (sete) dias a contar do vencimento previsto. Nessa oportunidade a VENDEDORA está livre para negociar o imóvel com terceiros, sem qualquer ônus ou penalidade.

12.1.1. Sendo efetuado o pagamento após o prazo acima, poderá a VENDEDORA, por mera liberalidade, aceitar o recebimento do valor e dar continuidade ao contrato, com a cobrança das penalidades por atraso previstas nesse instrumento. Por outro lado, caso a VENDEDORA não tenha interesse em aceitar ou já tenha negociado com



terceiros, notificará o COMPRADOR para retirada do valor imediatamente, sob pena de consigná-lo judicialmente.

**12.2 Fica facultado ao COMPRADOR, conforme previsto no artigo 49 da Lei 8.078/90, desistir do presente compromisso de venda e compra, no prazo de 07 (sete) dias contados da sua assinatura, desde que atendidas as obrigações assumidas e que a contratação tenha sido feita fora da sede do VENDEDOR ou empresa da qual integre o quadro societário.**

**12.2.1 O exercício tempestivo do direito de arrependimento poderá ser demonstrado com a comprovação da comunicação da desistência pelo COMPRADOR à VENDEDORA, dentro do referido prazo. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato.**

### **XIII. ESCLARECIMENTOS**

13.1 - O presente QUADRO RESUMO é parte integrante do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO E OUTROS PACTOS. As condições do negócio ora formalizado, são compostos pelo referido QUADRO RESUMO e pelas NORMAS GERAIS, constituindo um único contrato para todos os fins e efeitos de Direito.

**13.2 - O presente instrumento se refere a aquisição de futura unidade autônoma hoteleira, que deverá obedecer às peculiaridades observadas nas Condições Gerais a seguir.**

### **CONDIÇÕES GERAIS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes qualificadas no Quadro Resumo, têm entre si, justo e acertado a presente promessa de compra de unidade autônoma em construção e outros pactos, mediante as cláusulas e condições aqui estabelecidas, como segue.

### **CLAUSULA PRIMEIRA – DO EMPREENDIMENTO**

1.1 - A **VENDEDORA** é legítima possuidora do imóvel: “Prédios, casas e respectivo terreno situados na Avenida Alcântara Machado n°s 4.398, 992/998, 4.272 a 4.360 (com área construída de 15.788,64m<sup>2</sup>) e 4.372 (com área construída de 196,00m<sup>2</sup>) e Rua Padre Adelino, n°s 1.003, 1.005, 1.009, 1.011, 1.017, 1.023, 1.031 e 1.095, no 10° Subdistrito – Belenzinho, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início e fechamento no alinhamento da Avenida Alcântara Machado, na divisa com o prédio 4.414 da Avenida Alcântara Machado, deste segue pelo alinhamento da Avenida Alcântara Machado numa distância de 16,45m até encontrar o ponto A, deste ponto segue pelo novo alinhamento da Avenida Alcântara Machado, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de 126,06m até encontrar o ponto B, daí deflete à esquerda e segue com azimute 194°05’35” numa distância de 77,81m, confrontando com o imóvel n° 4.194 da Avenida Alcântara Machado, de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, até encontrar o ponto 3, daí deflete à esquerda e segue com azimute 101°52’47” numa distância de 19,88m, confrontando com o imóvel n°s 923/941 de propriedade de Loran Empreendimentos e Participações Ltda, imóvel n° 953 de propriedade de Nilson Nogueira Monteiro e outros e o imóvel n° 957 de propriedade de Dirce de Almeida Coppi, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 4, daí deflete à esquerda e segue com azimute 96°21’31” numa distância de 12,98m, até encontrar o ponto 5, daí deflete à esquerda e segue com azimute 94°39’17” numa distância de 4,81m, até encontrar o ponto 6, confiando do ponto 4 ao ponto 6, com o imóvel n° 969 de propriedade de João Gomes da Costa e Jayme Marfinati e o imóvel n° 975 de Abimael Nogueira e Nilson M. Nogueira, ambos com frente para a Rua Padre Adelino; daí deflete à direita e segue com azimute 95°26’25” numa distância de 21,16m, confrontando com o imóvel n° 981 de propriedade do Espólio de Piero Agugia, imóveis n°s 987/991 e 993/997 de propriedade de Bruna Pierono e outros, deste deflete à direita e segue numa distância de 38,52m até encontrar o ponto C, confrontando com a casa n° 993 de propriedade de Amadeu Pierroni, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016 numa distância de 34,82m até encontrar o ponto D, deste deflete à esquerda confrontando com o prédio n° 1037 e 1039-fundos da Rua Padre Adelino numa distância de 38,12m, deste deflete à direita e segue com azimute 95°26’25” numa distância de 52,42m, confrontando com os imóveis n°s 1037/1.039-fundos, n°s 1.045/1.047, n° 1.059, n°s 1.069, 1.081/1.083 e n° 1.089, todos com frente para a Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 7; daí deflete à direita e segue com azimute 183°59’43” numa distância de 10,14m, confrontando ainda com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino, até encontrar o ponto 8, deste deflete à esquerda confrontando ainda com o imóvel n° 1.089 da Rua Padre Adelino por uma distância de 27,47m até encontrar o ponto E, deste deflete à esquerda passando a seguir pelo novo alinhamento da Rua Padre Adelino, aprovado pelo artigo 67 da Lei 16.402/2016, numa distância de 17,03m até encontrar o ponto F, daí deflete à esquerda e segue com azimute 03°44’34” numa distância de 57,47m, confrontando com o imóvel n° 202 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade da Telesp Celular S/A, até encontrar o ponto 12, daí deflete à direita e segue com azimute 05°27’07” numa distância de 24,83m, confrontando com o imóvel n° 198 da Rua Uriel Gaspar, de propriedade de Bader Abessa, até encontrar o ponto 13; daí deflete à esquerda e segue com azimute 275°34’35” numa distância de 7,90m confrontando com parte do imóvel n° 4.414 da Avenida Alcântara Machado, daí

deflete à direita e segue numa distância de 34,60m, confrontando ainda com o imóvel nº 4.414 da Avenida Alcântara Machado, até encontrar o início desta descrição.”, encerrando a área de 14.132,11 metros quadros.

1.2 - Referido imóvel **encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelos contribuintes nº 029.048.0058-1, 029.048.0071-9, 029.048.0094-8, 029.048.0095-6, 029.048.0116-2, 029.048.0123-5, 029.048.0124-3, 029.048.0130-8.**

1.3 - No referido terreno a **VENDEDORA** projetou a construção de um edifício de uso misto, pelo sistema da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e demais legislação pertinente, constituído por planos horizontais, com partes de propriedade exclusiva, designadas como unidades autônomas e de partes comuns, que são aquelas definidas no artigo 3º da mencionada Lei e, que se denominará **“CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO”**, localizado nesta Capital, na **Avenida Alcântara Machado, nº 4.360**, e será constituído de **UM CONDOMÍNIO DE USO MISTO, com acesso principal pela Alcântara Machado, n.º 4.272, contendo 04 SETORES, sendo um destinado ao uso SETOR 1 - CENTRO DE COMPRAS E LAZER, composto por 03 (três) unidades autônomas: Shopping, Cinema e Teatro, SETOR 2- HOTELEIRO, composto por pela unidade autônoma Centro de Convenções e 287 (duzentas e oitenta e sete) unidades autônomas hoteleiras, SETOR 3 - RESIDENCIAL, composto por 520 (quinhentas e vinte) unidades autônomas residenciais e SETOR 4 - CORPORATIVO, composto por 60 (sessenta) unidades autônomas conjuntos corporativos (Escritórios) e 04 (quatro) unidades autônomas de ensino (Unidades de Ensino) , totalizando 875 (oitocentos e setenta e cinco) unidades autônomas no empreendimento que receberá a denominação de “CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO”.**

1.3.1 - No Memorial de Incorporação e na Minuta da Convenção de Condomínio, se acha descritos todo o empreendimento e suas unidades, bem assim, descritas e caracterizadas as partes de propriedade e uso comuns e de uso e propriedade exclusivos.

**Unidades Hoteleiras 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,46m², área comum de 18,975m², perfazendo a área total de 39,435m², correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.**

**Unidades Hoteleiras 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 25,39m², área comum de 23,545m², perfazendo a área total de 48,935m², correspondendo à fração ideal de 0,000339 do terreno.**

**Unidades Hoteleiras 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303 - 7º ao 13º Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 29,66m², área**

comum de 27,505m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 57,165m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000396 do terreno.

Unidades Hoteleiras 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304 - 7° ao 13° Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,27m<sup>2</sup>, área comum de 18,797m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 39,067m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000271 do terreno.

Unidades Hoteleiras 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305 - 7° ao 13° Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,63m<sup>2</sup>, área comum de 18,204m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 37,834m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000262 do terreno.

Unidades Hoteleiras 706, 707, 708, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 734, 737, 740, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 834, 837, 840, 906, 907, 908, 910, 911, 912, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 934, 937, 940, 1006, 1007, 1008, 1010, 1011, 1012, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1034, 1037, 1040, 1106, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1134, 1137, 1140, 1206, 1207, 1208, 1210, 1211, 1212, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1234, 1237, 1240, 1306, 1307, 1308, 1310, 1311, 1312, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1334, 1337 e 1340 - 7° ao 13° Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,97m<sup>2</sup>, área comum de 18,519m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 38,489m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 709, 733, 735, 736, 809, 833, 835, 836, 909, 933, 935, 936, 1009, 1033, 1035, 1036, 1109, 1133, 1135, 1136, 1209, 1233, 1235, 1236, 1309, 1333, 1335, 1336 - 7° ao 13° Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m<sup>2</sup>, área comum de 18,528m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 38,508m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

Unidades Hoteleiras 713, 813, 913, 1013, 1113, 1213, 1313 - 7° ao 13° Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 24,13m<sup>2</sup>, área comum de 22,376m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 46,506m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000322 do terreno.

Unidades Hoteleiras 714, 814, 914, 1014, 1114, 1214, 1314 - 7° ao 13° Pavimentos: cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 28,83m<sup>2</sup>, área

comum de 26,736m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 55,566m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000385 do terreno.

**Unidades Hoteleiras 715, 815, 915, 1015, 1115, 1215, 1315 - 7° ao 13° Pavimentos:** cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,77m<sup>2</sup>, área comum de 19,26m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 40,03m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000277 do terreno.

**Unidades Hoteleiras 716, 816, 916, 1016, 1116, 1216, 1316 - 7° ao 13° Pavimentos:** cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 19,98m<sup>2</sup>, área comum de 18,528m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 38,508m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000267 do terreno.

**Unidades Hoteleiras 725, 825, 925, 1025, 1125, 1225, 1325 - 7° ao 13° Pavimentos:** cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,48m<sup>2</sup>, área comum de 18,992m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 39,472m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000274 do terreno.

**Unidades Hoteleiras 726, 826, 926, 1026, 1126, 1226, 1326 - 7° ao 13° Pavimentos:** cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,39m<sup>2</sup>, área comum de 18,909m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 39,299m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000272 do terreno.

**Unidades Hoteleiras 738, 838, 938, 1038, 1138, 1228, 1338- 7° ao 13° Pavimentos:** cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 30,81m<sup>2</sup>, área comum de 28,572m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 59,382m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000411 do terreno.

**Unidades Hoteleiras 739, 839, 939, 1039, 1139, 1229, 1339- 7° ao 13° Pavimentos:** cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,14m<sup>2</sup>, área comum de 18,678m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 38,818m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000269 do terreno.

**Unidades Hoteleiras 741, 841, 941, 1041, 1141, 1241, 1341 - 7° ao 13° Pavimentos:** cada unidade autônoma possuirá área privativa total de 20,43m<sup>2</sup>, área comum de 18,946m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 39,376m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,000273 do terreno.

1.3.2 - As áreas, em metros quadrados e como referidas no Memorial de Incorporação, estão de acordo com a NBr 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

1.4 - Para o fim de promover nos referidos terrenos, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação complementar, a referida incorporação imobiliária, a **VENDEDORA, na qualidade de incorporadora**, adotou as seguintes providências:

a) aprovou, na Prefeitura do Município de São Paulo, o projeto modificativo da construção do CONDOMÍNIO URMAN SÃO PAULO, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova sob nº 2022/03865-0, no processo administrativo nº 2019/0029595-0.

b) Registrou perante o 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, o Memorial de Incorporação e respectivos anexos e documentos, sob R.01 de 27/07/2022, na matrícula nº 219.809 do referido cartório.

**1.5 - DECLARAÇÃO DE ÔNUS E GRAVAMES – A futura unidade autônoma objeto deste instrumento, bem como os direitos aquisitivos sobre os imóveis onde será construído o empreendimento, se acham inteiramente livres e desembaraçados de qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial. Contudo, nada impede que a VENDEDORA onere, a Instituição Financeira, para garantia de obrigações a serem eventualmente assumidas, decorrentes de financiamento destinado à construção do empreendimento e/ou como garantia de operações da socia majoritária da VENDEDORA.**

**1.6.1 - A VENDEDORA se compromete, em caso de oneração da futura unidade autônoma na forma acima, a tomar as providências necessárias para proceder a baixa do referido ônus, a partir da individualização das matrículas referentes a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto do presente contrato, possibilitando a lavratura das respectivas escrituras.**

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

2.1 - A **VENDEDORA** submeteu a presente incorporação imobiliária ao regime do patrimônio de afetação, regido 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, que foi devidamente averbado na matrícula **219.809 do 7º Cartório de Registro de Imóveis, conforme Av. 03 de 27/07/2022**. Procedida a averbação, a **VENDEDORA** adotou todas as providências e obrigações legais pertinentes ao patrimônio de afetação.

2.2 - O **COMPRADOR** anui, desde já, e expressamente, à submissão da presente incorporação imobiliária ao regime do patrimônio de afetação.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - DO FINANCIAMENTO PARA A CONSTRUÇÃO**

3.1 - A **VENDEDORA** poderá firmar com Agente Financeiro, a qualquer tempo, **financiamento para a construção**, sendo a **responsabilidade pelo pagamento do financiamento exclusiva da VENDEDORA** ou, ainda, captar recursos por outra forma

adotada no mercado.

3.2 - Em qualquer hipótese, a **VENDEDORA** poderá conceder **garantias**, consistentes em **hipoteca, alienação fiduciária** ou **cessão dos recebíveis**, contratos esses que serão registrados na matrícula do Imóvel.

3.3 - As garantias reais abrangerão o terreno e as unidades autônomas que integrarão o Empreendimento e a caução de recebíveis objetivará os créditos decorrentes deste contrato.

3.4 - Poderá, também, a **VENDEDORA**, a qualquer tempo, **ceder ou caucionar a terceiros** seus créditos, decorrentes deste **Contrato**, inclusive por meio de **Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI**, com a emissão de C.R.I. (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo hipotecar ou alienar fiduciariamente em garantia o Imóvel.

3.5 - O **COMPRADOR** declara sua expressa ciência e sua expressa, irrevogável e irretratável anuência com a futura constituição das garantias, acima referidas, em favor do agente financiador da produção e/ou securitizador dos recebíveis ou terceiros cessionários, como **condição do negócio ora ajustado e da realização do Empreendimento**, cuja concretização será comunicada ao **COMPRADOR** e integrará este contrato.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**

4.1 - Assim, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito e nas condições aqui estabelecidas, a **VENDEDORA** assume o compromisso de vender, como de fato prometido tem, ao **COMPRADOR** e este por sua vez, o de dela adquirir, para entrega futura, a(s) **unidade(s) autônoma(s) descrita(s) e caracterizada(s) no Quadro Resumo**, que faz parte integrante do presente, como se nele transcrito fosse, tudo consoante as cláusulas, termos e condições ajustadas neste instrumento, pelo preço e forma de pagamento referidos no Quadro Resumo e nas cláusulas seguintes:

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

5.1 - O preço total pactuado para a venda e compra ora compromissada e sua forma de pagamento são os declarados no Quadro Resumo.

5.2 - O preço total se constitui em obrigação una para pagamento à vista e é declarado como preço praticado pela **VENDEDORA** no início do mês da celebração deste contrato. Contudo, a **VENDEDORA** elaborou tabela alternativa para pagamento do preço em parcelas, subordinado à incidência de juros compensatórios em algumas das parcelas e a atualização monetária de todas as parcelas.

5.2.1 - **As parcelas do preço serão atualizadas mensalmente, considerada a data-base da assinatura do presente contrato, a ser calculada até o mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), pela variação do índice INCC-FGV e, excepcionalmente, havendo parcelas a vencer após a emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), estas serão corrigidas pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV).**

5.2.2 - **A atualização monetária será calculada mensalmente, considerada a data-base da assinatura do presente contrato, utilizando-se para cálculo da atualização, o índice disponibilizado na data da emissão do boleto de cobrança.**

5.3 - **Os boletos para pagamento das parcelas do preço acima referido serão enviados para o endereço do COMPRADOR indicado no quadro resumo. O não recebimento do boleto bancário não exime o COMPRADOR de efetuar o pagamento da parcela que, nesse caso, deverá ser efetuado diretamente no escritório da VENDEDORA, certo, então, que tal fato não poderá servir de justificativa para o atraso na liquidação da parcela.**

5.4 - O pagamento das parcelas em atraso deverá ser efetuado obrigatoriamente no escritório da **VENDEDORA**.

5.5 - É expressamente vedada ao **COMPRADOR**, qualquer outra forma de pagamento, dentre eles, mas não só, depósito em conta corrente da **VENDEDORA**, DOC, TED ou outro, sem o consentimento escrito desta, sendo que o respectivo comprovante, uma vez efetuado, não valera como recibo, nem conferirá quitação.

5.6 - Não se aplica aos pagamentos efetuados pelo **COMPRADOR** relativamente às prestações, ainda que sem ressalva, o disposto no artigo 322 do Código Civil. Assim, o recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovado quando exigido.

5.7 - Constitui ato obrigacional e não de mera liberalidade da **VENDEDORA**, a cobrança dos encargos decorrentes dos pagamentos em atraso.

5.8 - O valor das parcelas referidas neste instrumento, com a finalidade de preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e, em respeito ao princípio do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, não poderá ser congelado ou deflacionado. Assim, 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.

5.9 - **O não pagamento de qualquer dos valores devidos pelo COMPRADOR em seu respectivo vencimento, acarretará a aplicação de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelos índices de atualização monetária aplicados as parcelas, e na sua falta sendo utilizado o IGPM-FGV, além de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado.**



5.10 - Extinto ou congelado o índice aqui adotado para a atualização dos valores referidos neste instrumento, será aplicado, em substituição, aquele que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, com anotação, por parte da **VENDEDORA**, no recibo e/ou boleto bancário do mês em que o fato ocorrer.

5.11 - **Sempre que o pagamento de qualquer parcela for efetuado mediante entrega de cheque, a dívida somente será considerada quitada após a regular compensação bancária do título; as consequências decorrentes da dificuldade na compensação do mesmo serão suportadas exclusivamente pelo COMPRADOR, que responderá pelo pagamento das penalidades aqui previstas.**

5.12 - **Caso seja necessária a contratação de advogado para reaver o valor em atraso, o COMPRADOR incorrerá também no pagamento de honorários advocatícios, na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, caso a quitação ocorra amigavelmente, ou de 20% (vinte por cento) se for desempenhada judicialmente.**

**5.13 - DO PAGAMENTO PELO COMPRADOR ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:** O **COMPRADOR** poderá se assim desejar e sempre sob sua exclusiva responsabilidade, obter financiamento junto a algum agente financeiro para pagamento da parcela única, descrita no quadro resumo.

5.13.1 - Esta tentativa não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar o atraso na entrega pontual dos valores das parcelas do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

5.13.2 - O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável por todas as despesas, impostos e taxas e outros encargos devidos, em decorrência do aludido financiamento, inclusive o seguro de morte e invalidez.

5.13.3 - O **COMPRADOR** tem ciência de que o financiamento somente será concedido se ele se mantiver em dia com as obrigações decorrentes deste **Contrato** e preencher as condições jurídicas e socioeconômicas determinadas pela legislação do Sistema Financeiro e demais normas da entidade financiadora, vigentes na época da assinatura do contrato de financiamento.

5.13.4 - A recusa ou o retardamento na concessão do financiamento, por culpa, por ação ou omissão do **COMPRADOR**, inclusive por não preencher as referidas condições ou sua ausência para assinatura do aludido contrato, segundo minuta aprovada pelo Agente Financeiro, não eximirá o **COMPRADOR** da obrigação de pagamento do saldo do preço, de acordo com as condições aqui estabelecidas e ao atendimento de outras obrigações contratuais, sujeitando-se, na hipótese de atraso, às penalidades contratuais e legais, como se não existisse financiamento para pagamento dessa parte do Saldo do Preço.

5.13.5 - Se o financiamento obtido for suficiente apenas para pagamento parcial do Saldo do Preço, o **COMPRADOR** complementará a diferença necessariamente com recursos próprios para pagamento em parcela única à **VENDEDORA**.

**5.13.6 - Caso o COMPRADOR opte, expressamente, no momento da assinatura do presente compromisso, pela contratação do financiamento bancário para quitação do saldo devedor, a VENDEDORA, por mera liberalidade e a seu exclusivo critério, poderá não aplicar a incidência de juros remuneratórios sobre o valor do saldo remanescente, pelo período não superior a 60 (sessenta) dias, contados da expedição do auto de conclusão da obra “habite-se”, mantendo-se a atualização monetária prevista nesta cláusula quinta.**

5.14 - As parcelas descritas na presente cláusula serão atualizadas monetariamente pelo **INCC/FGV**, até o mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se) e, excepcionalmente, havendo parcelas a vencer a partir do dia 1º do mês seguinte ao da emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se), estas serão corrigidas pelo **Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M)**.

5.15 - As parcelas serão atualizadas pelos citados índices, calculadas pelo índice publicado pela FGV na data da emissão do boleto para cobrança. Tal critério se fundamenta no fato de que no mês em que for efetivado o cálculo e a cobrança da atualização monetária, a **VENDEDORA** talvez não disponha do índice correspondente ao do mês imediatamente anterior ao do vencimento da parcela.

5.16 - Se ocorrer, de forma temporária ou definitiva, a extinção, a proibição ou a restrição legal de utilização dos índices eleitos neste contrato, ou seja, suspensão sua divulgação/publicação, a atualização monetária do Preço e dos valores das Parcelas vincendas e daquelas vencidas, pagas ou não, será adotado outro índice da composição da cesta da construção civil e na inexistência deste, pelo IGPM/FGV.

## **CLÁUSULA SEXTA – DA ANTECIPAÇÃO DO PAGAMENTO DE PARCELAS**

6.1 - Eventual antecipação de pagamento, total ou parcial, do saldo devedor, fica condicionada ao **COMPRADOR** estar rigorosamente em dia com todos os compromissos assumidos neste instrumento.

6.2 - A antecipação obedecerá, sempre, a ordem cronológica inversa, ou seja, será sempre imputada às últimas parcelas.

6.3 - O **COMPRADOR** não poderá antecipar o pagamento de qualquer prestação do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas que estiverem vencidas anteriormente.

6.4 - Na hipótese de antecipação, se a liquidação for total, a escritura de compra e venda somente será conferida após a averbação da construção e registro da especificação condominial.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DA CONSTRUÇÃO**

7.1 - As datas de início e de término das obras, serão aquelas previstas no Quadro Resumo, salvo motivos de força maior ou notórios e extraordinários e casos fortuitos, conforme previsto nas cláusulas 7.3 e 7.4 a seguir. **A conclusão se caracterizará quando a VENDEDORA obtiver o HABITE-SE ou demonstrar ter tomado todas as providências necessárias para a sua obtenção (no caso de a municipalidade não emitir o documento dentro do prazo contratual).**

7.1.1 - No prazo estabelecido para a conclusão das obras, não se inclui o tempo necessário à execução dos serviços acessórios ou complementares, como os de ajardinamento, paisagismo, decoração e mobiliário da área comum e implantação do condomínio de utilização do edifício, quando previstos no plano da incorporação.

**7.2 - Ainda em relação ao prazo para conclusão da obra, fica expressamente convencionado que o prazo previsto, referido na cláusula anterior, de acordo com o caput do Artigo 43-A da Lei 4591/64, poderá alterar-se para mais 180 (cento e oitenta) dias, ressalvadas as situações imprevisíveis e de caso fortuito e/ou força maior, sem que assista ao COMPRADOR o direito de reivindicar por qualquer compensação, indenização ou prorrogação de prazo de vencimento de suas obrigações.**

7.3 - O prazo previsto para a entrega da obra, supra mencionado, não poderá sofrer prorrogação **além daquela prevista no item 7.2 acima**, ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste instrumento, por motivos de força maior, notórios e extraordinários, ou caso fortuito, ou, ainda, por *fato do príncipe* ou razões alheias à vontade e ao controle da **VENDEDORA**, tais como, mas não só, toda e qualquer ocorrência que direta ou indiretamente possa impedir ou prejudicar o regular andamento das obras e o integral cumprimento da obrigação aqui estipulada, inclusive a hipótese de ocorrência de greve geral dos empregados da construção civil, chuvas prolongadas, falta generalizada de materiais, interrupção ou redução no fornecimento dos serviços públicos básicos, ação ou omissão de terceiros ou da autoridade pública que afete o andamento ou a conclusão das obras, demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos, condições atípicas de constituição do solo ou que não tenham sido reveladas nas sondagens prévias e que impossibilitem a execução das fundações ou o escoamento dos prédios lindeiros, caso isso venha a se mostrar necessário, constatação, no curso da realização das fundações, de coisas ocultas no subsolo, inclusive equipamentos de energia elétrica, cabeamentos e afins, que aconselhem a paralisação ou interrupção das atividades até a definição das soluções aplicáveis, **demora na emissão, pela municipalidade ou outros órgãos**

públicos, do certificado de conclusão das obras (habite-se), ou documentos a ele precedentes, sem culpa da VENDEDORA.

7.4 - **Na hipótese de caso fortuito, notório e extraordinário, força maior ou fato do príncipe que imponham a paralisação ou atraso das obras, serão imediatamente prorrogados os prazos para sua execução por igual período da duração do evento, acrescidos dos dias necessários à retomada do ritmo normal dos trabalhos.**

7.5 - Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no item 7.1 supra, desde que o COMPRADOR não tenha dado causa ao atraso, ressalvadas as situações imprevisíveis e de caso fortuito e/ou força maior, poderá ser promovida a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

7.5.1 - Na hipótese do atraso acima configurado e não se tratando de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à VENDEDORA, para cada mês de atraso, o que poderá ser compensado do saldo do preço.

**7.6 - As obras serão consideradas prontas e acabadas quando for expedido o Habite-se do empreendimento ou quando estiver em condições de habitabilidade, independente da expedição do Habite-se, desde que, a VENDEDORA tenha tomado todas as providências necessárias à obtenção do referido certificado.**

## **CLÁUSULA OITAVA – DA CONSTRUÇÃO**

8.1 - As obras da unidade objeto deste contrato, serão executadas pela **VENDEDORA**, segundo o projeto de construção aprovado e o respectivo memorial descritivo que, rubricado pelas partes integra este instrumento.

8.2 - **Não se considerará infração ao projeto de construção e ao memorial de incorporação, não dando, pois, ao COMPRADOR o direito de vindicar compensação ou indenização de qualquer espécie, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedente a 5% (cinco por cento) nas medidas e/ou áreas da unidade autônoma, vaga(s) de garagem (se houver) ou nas partes comuns, em consonância com os parágrafos 1º e 3º, do artigo 500, do Código Civil.**

8.2.1 - **Independente de consulta ao COMPRADOR e sem que caiba a este o direito de pleitear qualquer compensação, a VENDEDORA, para atender exigências formuladas pelos poderes públicos ou por questões técnicas, poderá modificar o projeto e respectivos memoriais descritivos, executando serviços não**

**previstos, ou deixando de executar outros, sendo as despesas daí decorrentes suportadas pela VENDEDORA.**

8.3 - **Não será permitida a entrada do COMPRADOR no canteiro de obras, até a conclusão do empreendimento. Caso a VENDEDORA venha a permitir, em caráter excepcional, a entrada, esta somente poderá ocorrer com a presença de preposto da VENDEDORA, que acompanhará a visita e relatará os fatos.**

8.4 - **É expressamente vedado ao COMPRADOR, por qualquer forma, modificar o projeto original e os materiais empregados, de forma diferente da permitida pela VENDEDORA, conforme tratado em cláusula específica, especialmente a abertura de vãos ou eliminação de paredes no interior da unidade, sem que antes tenha colhido, por escrito, autorização da VENDEDORA, que fará prévia análise da modificação pretendida, que deverá ser especificada e encaminhada à VENDEDORA por escrito. As despesas do estudo da viabilidade da modificação serão suportadas pelo COMPRADOR.**

8.5 - O descumprimento do disposto na cláusula anterior implicará na total responsabilidade do **COMPRADOR** por eventuais prejuízos que ocasionar a terceiros e/ou à **VENDEDORA**, bem como pelas despesas necessárias à recomposição da unidade às suas características originais.

8.6 - **É terminantemente proibida, antes da entrega das chaves da unidade, a entrada do COMPRADOR, na unidade autônoma, para a realização de mudança, medições, ou qualquer tipo de substituição dos materiais empregados ou modificação do projeto original, durante a construção, salvo disposição contrária, formalizada por escrito pela VENDEDORA.**

8.7 - Os móveis e demais utensílios visualizados em plantas, peças publicitárias, stand de vendas, maquetes ou unidade padrão, são meramente decorativas, não fazendo parte integrante da obra.

8.8 - Concluída a obra e obtido o Auto de Conclusão ('habite-se'), a **VENDEDORA** providenciará: a) a averbação da construção; b) a individualização e discriminação das unidades, e c) a instituição do condomínio edilício.

**8.9 - O término das obras será comunicado pela VENDEDORA ao COMPRADOR, oportunidade em que o mesmo será convocado para a vistoria e aceite da unidade, bem como, a assinatura do competente termo de entrega de chaves, sob pena de não o fazendo, dar como aceita a unidade, no estado em que se encontrar, eximindo a VENDEDORA quanto a responsabilidade pelo pagamento de tributos e despesas inerentes a referida unidade autônoma, tais como mas não limitados a IPTU, taxa de condomínio e despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a partir da efetiva entrega do empreendimento.**

**8.10 - As chaves da(s) unidade(s) autônoma(s), somente serão entregues ao COMPRADOR uma vez em dia e quitado com todas as obrigações assumidas neste instrumento e, após vistoria prévia da unidade e assinatura do competente termo de aceite e recebimento das chaves.**

**8.11 - Havendo parcelas a vencer, após a data prevista para a conclusão das obras, a imissão na posse somente poderá se efetivar após a quitação do saldo do preço, que poderá ser efetuado com recursos próprios ou de financiamento bancário obtido pelo COMPRADOR.**

#### **CLÁUSULA NONA - DA ANTECIPAÇÃO DA CONCLUSÃO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO**

9.1 - Havendo a antecipação da conclusão das obras do empreendimento, caberá ao **COMPRADOR, receber a unidade assim que convocado para tal, respondendo** pelo pagamento de todas as despesas inerentes a unidade autônoma, conforme previsto no item 14.1 a seguir.

**Parágrafo Único** - Por outro lado, havendo atraso na entrega das chaves por culpa comprovada da **VENDEDORA**, esta será responsável pelo pagamento de todas as despesas supra, até a data da efetiva entrega.

**9.2** - Havendo parcelas vincendas, o **COMPRADOR** terá a opção de:

- a) antecipar a quitação do preço, considerada a atualização monetária até a data do efetivo pagamento, ou
- b) manter os vencimentos das parcelas conforme pactuado neste contrato, concomitantemente a assinatura de confissão de dívidas, como garantia do pagamento das parcelas com vencimento posterior a entrega das chaves.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DA MANUTENÇÃO PÓS-OBRA E GARANTIAS**

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

**10.2 - Os prazos de garantia dos materiais e serviços que serão empregados na construção do Empreendimento são os indicados no Manual do Proprietário e serão contados da data da emissão do certificado de conclusão da obra (“Habite-se”) ou da data da instalação do condomínio de uso, prevalecendo o que por último ocorrer.**

10.3 - Recebida a unidade, pela Administradora da operação hoteleira, na qualidade de mandatária do **COMPRADOR** se obriga a sempre zelar, conservar e manter o imóvel e as partes comuns, promovendo por profissionais habilitados o que se fizer necessário à sua conservação e manutenção de acordo com os manuais que serão

fornecidos pela **VENDEDORA**, pelos fornecedores e fabricantes de materiais e aparelhos, respondendo pelos danos que causar à unidade ou ao conjunto por ação, omissão ou excesso. Assim, exemplificativamente, deverá o **COMPRADOR**, representado pela Administradora da operação hoteleira: (i) obedecer rigorosamente todas as instruções contidas nos manuais que receber; (ii) promover a manutenção e conservação da sua unidade, instalações, equipamentos e acessórios com a periodicidade recomendada pela **VENDEDORA** e/ou fabricantes; (iii) conservar as esquadrias para prevenir infiltrações e assegurar seu tempo normal de durabilidade, fazendo as necessárias revisões; (iv) não ferir, de qualquer forma ou por qualquer pretexto, a camada impermeabilizante dos boxes dos banheiros e sanitários, abaixo do revestimento dos pisos, assim como as camadas impermeabilizantes das fachadas; (v) instalar aparelhos de ar condicionado, que deverão ser unicamente do tipo ‘Multi Split’ somente nos locais a isso destinados pela **VENDEDORA** no projeto de construção; (vi) na vigência dos prazos de garantia, zelar e manter os itens passíveis de desgaste natural, tal como previsto no Manual do Proprietário e preconizado na ABNT NBR 5674 - Manutenção de Edificações.

10.4 - A **VENDEDORA** assume integral responsabilidade por defeitos aparentes ou ocultos, bem como pela solidez e segurança da unidade imobiliária, nos termos do Código Civil, desde que o **COMPRADOR** ou o condomínio não concorram para o seu comprometimento, observados os seguintes prazos, contados da data do evento previsto na cláusula 11.2 supra:

- a) o prazo decadencial para reclamar possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, é de 180 (cento e oitenta) dias;
- b) o prazo decadencial para reclamar contra vícios redibitórios, como tais entendidos eventuais defeitos ocultos é de 12 (doze) meses;
- c) o prazo de garantia para a responsabilidade da **VENDEDORA** pela solidez e segurança do edifício é de 5 (cinco) anos, ficando excluída a responsabilidade desta se o defeito decorrer da falta de manutenção e conservação a que fica obrigado o **COMPRADOR** e o condomínio.

10.5 - No que tange a possíveis defeitos que venham a surgir dentro de 180 (cento e oitenta) dias da entrega, **com exceção dos vícios aparentes que deverão ser regularizados até a efetiva entrega da unidade**, serão observadas as seguintes regras:

- a) o **COMPRADOR** representado pela Administradora da operação hoteleira, solicitará a intervenção da **VENDEDORA**, através do serviço de atendimento ao cliente (SAC), na forma a ser esclarecida no momento da conclusão do empreendimento e entrega da(s) unidade(s) autônoma(s);
- b) se o defeito não decorreu de mau uso da unidade ou de suas instalações, equipamentos, componentes e acessórios, ou ainda, da ação de terceiros, a **VENDEDORA** promoverá os reparos necessários;
- c) os serviços de reparação de defeitos somente poderão ser executados pela **VENDEDORA**, pela assistência técnica do fabricante ou profissional por elas devidamente autorizado, sob pena de perda do direito de reclamação pelo **COMPRADOR** em juízo ou fora dele, contra a **VENDEDORA**.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA IMISSÃO NA POSSE E ENTREGA DAS CHAVES**

11.1 - O **COMPRADOR** confere à **ICH** ou à empresa contratada para vistoriar as unidades autônomas, quando da conclusão do Hotel, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo Termo e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s), ficando consignado que:

11.1.1 - a responsabilidade da **ICH** e a 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 responsável pela contratação da Construtora do Empreendimento, é a indicada por saná-los;

11.1.2 - a **ICH** e a empresa contratada, se houver, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a Construtora contratada para executar o Empreendimento, atributo esse exclusivo do **COMPRADOR**;

11.1.3 - só será vistoriada e recebida a(s) unidade(s) autônoma(s) se ele, **COMPRADOR**, estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA**, conforme informação prestada por esta;

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

11.1.5 - se estiver inadimplente com o pagamento dos valores devidos, poderá ao critério da **ICH**, não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) unidade(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada;

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

**11.2 - Caso o COMPRADOR representado pela Administradora da operação hoteleira, não proceda a vistoria e aceite da unidade, mesmo tendo sido convocado para tal, a unidade autônoma será dada como aceita, no estado em que se encontrar, eximindo a VENDEDORA quanto a responsabilidade pelo pagamento de tributos e despesas inerentes a referida unidade, tais como, mas não limitados a IPTU, taxa de condomínio e despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a contar da data da entrega do empreendimento.**

11.3 - Havendo parcelas a vencer, após a data prevista para a conclusão das obras, a imissão na posse somente poderá se efetivar após a quitação do saldo do preço, que poderá ser efetuado com recursos próprios ou de financiamento bancário obtido



pelo **COMPRADOR**. **O COMPRADOR poderá, ainda, por exclusivo critério da VENDEDORA, manter os vencimentos futuros conforme pactuado neste instrumento, mediante garantia representada pela Alienação Fiduciária da própria unidade, na forma pública ou particular, definida pela VENDEDORA, correndo todos os custos incidentes pelo COMPRADOR.**

11.4 - Se, por qualquer meio ou forma, o **COMPRADOR** ocupar a sua unidade sem ter previamente cumprido com todas as obrigações assumidas neste instrumento, cometerá infração ao disposto no artigo 52, da Lei nº 4.591/64, sendo considerado esbulhador, sujeitando-se às medidas legais e judiciais, à multa diária ora livremente estipulada em 0,10% (dez décimos por cento) do valor deste contrato, enquanto persistir o esbulho e, às perdas e danos que se apurar.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA**

12.1 - Concluídas as obras, realizada a vistoria e aceite da unidade, com a assinatura do competente termo de entrega das chaves e, tendo o **COMPRADOR** quitado todas as parcelas do saldo do preço e em dia com as demais obrigações assumidas neste instrumento e em outros que eventualmente venham a ser firmados, a **VENDEDORA** outorgará a escritura definitiva de venda e compra da unidade, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou garantias.

**12.2 - Tão logo esteja averbada a construção e registrada a especificação do condomínio no competente registro imobiliário, a VENDEDORA convocará o COMPRADOR, para lavratura e registro da escritura de venda e compra da unidade, dentro de 30 (trinta) dias a contar do recebimento do mencionado comunicado.**

**12.2.1 - Caso não seja cumprida a obrigação dentro do prazo acima, será aplicada multa mensal equivalente a 0,1% calculado sobre o valor atualizado do contrato, por mês de atraso, a título de compensação pelas despesas operacionais e administrativas, havidas pela VENDEDORA com a manutenção da propriedade em seu nome, tais como, mas não limitadas a, controle de escrituras, de IPTU e taxas condominiais, além de outros, sem prejuízo do ingresso com a competente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização.**

**12.3 - As despesas decorrentes da outorga e de registro da escritura serão, sempre, suportadas unicamente pelo COMPRADOR. Fica, assim, certo, que a VENDEDORA não responderá por qualquer despesa decorrente da lavratura e registro da escritura, mesmo quando na condição de anuente.**

**12.4 - Havendo saldo a pagar, a exclusivo critério da VENDEDORA, a lavratura da escritura de compra e venda poderá ser postergada até que ocorra a quitação dos valores devidos ou poderá ser substituída por instrumento particular**

**com força de escritura pública, com pacto de alienação fiduciária, ou, ainda, escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária. Referida situação, se ocorrer, não isentará o COMPRADOR do pagamento das despesas inerentes ao imóvel, tais como, mas não limitadas a taxa condominial e IPTU**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS IMPOSTOS E TAXAS**

**13.1 - Caberá ao COMPRADOR, o pagamento de todos impostos e taxas, tais como, mas não limitado a taxa condominial, IPTU, além de despesas de fornecimento de energia, água e esgoto e quaisquer outras, incidentes sobre o imóvel, a partir da efetiva conclusão do empreendimento, nos termos do Quadro Resumo deste Contrato.**

**13.1.1 - No que se refere a despesa referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, caso a municipalidade proceda a cobrança da área construída, devida até a data da individualização do contribuinte para cada uma das unidades autônomas, tal valor será de responsabilidade do COMPRADOR, a partir da data efetiva entrega do empreendimento conforme disposto neste contrato.**

**13.2 - É do COMPRADOR, também, a responsabilidade pelo pagamento das despesas com as ligações provisórias ou definitivas de serviços públicos, para a sua unidade.**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS PENALIDADES POR INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**14.1 - Todos os pagamentos devidos pelo COMPRADOR, relativos às obrigações pecuniárias estabelecidas neste contrato, se efetuados com atraso estarão sujeitos, cumulativamente, à atualização monetária do valor em atraso, calculada pela variação mensal do índice de atualização das parcelas, ou na sua falta pelo IGPM-FGV, ou outro que o venha substituir, juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados pro rata die e, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso devidamente atualizado.**

14.2 - Os encargos citados serão devidos independentemente de qualquer notificação ou interpelação.

14.3 - Caso o atraso do **COMPRADOR** no cumprimento de suas obrigações perdure por mais de 30 (trinta) dias, a dívida se dará por vencida antecipadamente em sua totalidade, podendo a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, optar por: (i) notificar o **COMPRADOR** para purgação da mora em até 15 (quinze) dias, ou (ii) notificar o **COMPRADOR**, dando como rescindido o presente contrato, com a devolução dos valores pagos, descontadas as penalidades previstas na legislação vigente, conforme clausula 14.10 adiante.

14.4 - Em caso de purgação da mora, esta deverá abranger não só o pagamento da dívida vencida e constante da notificação que terá o condão de constituí-lo em mora, mas também os débitos que se vencerem até a data da efetiva purgação, devidamente corrigidos na forma estabelecida neste contrato e, ainda, despesas com a notificação, além de honorários advocatícios, aqui estabelecidos em 10% (dez por cento) se na fase amigável, e em 20% (vinte por cento) se instalado o litígio, calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais.

14.5 - O simples pagamento do principal, sem os demais acréscimos ou ainda o pagamento parcial, não exonerará o **COMPRADOR** da responsabilidade; neste caso, caracterizada estará a mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

14.6 - ***Configurada a mora, será considerada convertida em inadimplemento absoluto se o COMPRADOR não a emendar no prazo que lhe for assinado pela VENDEDORA na notificação judicial, ou, imediatamente, se não for encontrado para receber a notificação, ou ainda, recusar-se a recebê-la o COMPRADOR, resultando disso, a imediata rescisão deste contrato, que será considerado plena e integralmente resolvido.***

14.7 - **O COMPRADOR constituído em mora incorrerá também no pagamento de honorários de advogado, na proporção de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, caso a quitação ocorra amigavelmente, ou de 20% (vinte por cento) se for desempenhada judicialmente, ficando o advogado outorgado a representar a VENDEDORA automaticamente sub-rogado nos direitos desta cláusula, bastando que tenha recebido procuração para proceder à cobrança, independentemente de expressa alusão no termo de procuração. Na hipótese de cobrança judicial, qualquer que seja o procedimento, os honorários aqui previstos compensar-se-ão com a verba honorária arbitrada pelo juiz da causa, até o limite das forças desta, respondendo o COMPRADOR por eventual diferença em favor do advogado. Os honorários aqui referidos serão calculados sobre o valor do débito e seus acréscimos legais e contratuais.**

14.8 - A rescisão poderá ser requerida pela **VENDEDORA** e em favor desta operar-se-á. Com a rescisão, a **VENDEDORA** ficará sub-rogada nos direitos e obrigações relativas à unidade autônoma objeto da rescisão, passando a responder por todas as obrigações a ela inerentes, segundo o estabelecido neste contrato.

14.9 - Na hipótese de inadimplemento das parcelas ou de qualquer outra obrigação aqui assumida, a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, poderá optar por:

- considerar vencida por antecipação a totalidade do preço, podendo, desde logo, ajuizar a ação competente, acrescentando ao valor apurado, a título de multa compensatória livremente pactuada pelas partes, o percentual de 2% (dois por cento) do total do débito; e,
- alienar a unidade e respectivas benfeitorias na forma disposta no artigo 63 e parágrafos da Lei nº 4.591/64.

**14.10 - DAS PENALIDAS PELO DISTRATO OU PELA RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR:**

**14.10.1 - Em caso de desfazimento do contrato por distrato a pedido do COMPRADOR ou por resolução do contrato pelo seu inadimplemento, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao VENDEDOR, atualizadas monetariamente pelo INCC/FGV, sendo utilizado para cálculo da atualização monetária, o último índice disponível na data da assinatura da rescisão ou distrato, delas deduzidas, cumulativamente:**

- (i) a integralidade da comissão de corretagem, quando paga pelo COMPRADOR;**
- (ii) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.**
- (iii) os percentuais referentes a indenização e a recomposição das despesas administrativas, do gerenciamento do contrato, propaganda, e impostos eventualmente pagos, tudo independentemente do pagamento das verbas processuais e de sucumbência, quando houver, e dos honorários de advogado.**

**14.10.2 - Nessa hipótese, caso a unidade já tenha sido disponibilizada, responde ainda o COMPRADOR, pelos seguintes valores, decorrentes da fruição do imóvel, que poderão ser compensados com a quantia a ser restituída:**

- (i) IPTU e eventuais outros tributos;**
- (ii) cotas de condomínio;**
- (iii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado da(s) unidade(s), a contar do primeiro mês do inadimplemento até a efetiva retomada do imóvel;**
- (iv) valor dos reparos necessários à recomposição do imóvel no estado em que o COMPRADOR o recebeu; e**
- (v) demais encargos incidentes sobre o imóvel, se houver.**

**14.10.3 - O VENDEDOR restituirá os valores pagos pelo COMPRADOR, desde que o imóvel seja restituído livre e desimpedido de coisas e pessoas, deduzidos os valores supra, se houver remanescente, em 01 (uma) única parcela, em até 30 (trinta) dias após o habite-se.**

**Parágrafo Único: Caso ocorra a cessão dos direitos, decorrentes da(s) unidade(s) autônoma(s), antes de transcorrido o prazo descrito no item acima, o valor remanescente devido ao COMPRADOR será pago em até 30 (trinta) dias contados da cessão. A cessão de direitos somente se efetivará, após o COMPRADOR submetê-la a todas as condições de sua aceitação, bem como tributos e taxas decorrentes, tal como previsto na cláusula décima sexta adiante.**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

**15.1 - As partes poderão ceder e transferir os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento.**

**15.2 - Para a cessão por parte da VENDEDORA, basta simples notificação ao COMPRADOR.**

**15.3 - O COMPRADOR poderá ceder a terceiros os direitos decorrentes deste Contrato, a qualquer tempo.**

**15.4 - Enquanto houver saldo do preço a pagar à VENDEDORA, o COMPRADOR somente poderá ceder, ou, por qualquer outra forma, transacionar a Unidade Autônoma, ou onerá-la, a qualquer título, sendo obrigatória:**

- a) anuência expressa da **VENDEDORA** ou do **Agente Financeiro**, se houver;
- b) estar em dia com todas as obrigações decorrentes deste contrato;
- c) inclusão, no instrumento de cessão, da posição atualizada de suas obrigações, que deverão ser assumidas pelo cessionário;

**d) comprovar, que o cedente, ora COMPRADOR, é jurídica, econômica e financeiramente solvente, através da apresentação das certidões atualizadas, de distribuidores da justiça estadual e federal, fiscais, trabalhistas, de distribuidores de protestos, de quitação de tributos municipais, estaduais e federais, na comarca do endereço com COMPRADOR e do imóvel, apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, tais como, mas não limitado a esses, (i) obrigatória adesão aos contratos assinados entre a VENDEDORA e a Administradora da operação hoteleira, firmando o respectivo Termo de Adesão para fins exclusivos de controle operacional da ICH, dentre outros, a administração e exploração do Pool Hoteleiro; e, (ii) a faculdade de substituição do COMPRADOR, CEDENTE, que fizer parte da comissão de representantes de obra, conforme disposto no artigo 50 da Lei 4.591/64, se houver;**

**e) atendimento as regras para recolhimento de ITBI previstas na legislação e decisão vinculatória vigente à época, bem como na minuta de cessão de direitos fornecida pela VENDEDORA, sem qualquer responsabilidade ou penalidade à VENDEDORA, que no referido instrumento figurará como ANUENTE.;**

**15.5 - A VENDEDORA, que no instrumento de cessão de direitos figurará como ANUENTE, poderá, quando necessário, ingressar com medida judicial cabível em face do(s) responsável(is) passivo(s) pelo pagamento do ITBI, caso haja impasse para a lavratura da escritura em razão da não apresentação do comprovante de pagamento do referido imposto ou outro documento necessário ao registro de tal ato, na forma exigida pela legislação vigente à época, que sejam da responsabilidade das partes, CESSIONÁRIO e/ou CEDENTE, quando for o caso.**

**15.6 - As partes estão cientes e concordam que o imóvel é garantia ao recolhimento do tributo, por constituir obrigação *propter rem*.**

**15.7 - Considerando que a cessão de direitos e obrigações facultada ao COMPRADOR gera custos administrativos de controle, registros contábeis, análise cadastral e outras providências pertinentes, o COMPRADOR pagará, por ocasião da cessão, à VENDEDORA uma taxa equivalente a 2% (dois por cento) calculada**

sobre o valor total do contrato, corrigido monetariamente de acordo com os critérios estabelecidos neste contrato.

**15.8 - Concomitante a assinatura do instrumento de cessão de direitos e obrigações, respeitando as condições desta cláusula, o CEDENTE se obriga a firmar o instrumento de do distrato da adesão à SCP constituída para gestão do pool hoteleiro, que foi firmada nesta data, e o CESSIONÁRIO assinará nova adesão a SCP.**

**15.9 - Na cessão de direitos pelo CEDENTE ora COMPRADOR, este será o único responsável pelo atendimento ao regulamento da CVM e as condições dos instrumentos aprovados, que são entregues neste momento, sem qualquer tipo de solidariedade ou subsidiariedade com a VENDEDORA e a OPERADORA do pool hoteleiro em caso de descumprimento de quaisquer das condições constantes da oferta pública.**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA SOLIDARIEDADE ENTRE COMPRADORES**

**16.1 - Na hipótese de mais que um COMPRADOR, todos respondem solidariamente pelas obrigações contraídas neste contrato e se constituem mútua e reciprocamente procuradores um do outro, com todos os poderes necessários para receber citações, intimações, notificações ou interpelações em qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, que decorra deste contrato.**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS MANDATOS**

**17.1 - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o **COMPRADOR** nomeia e constitui sua bastante procuradora a **VENDEDORA**, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para o fim de nos termos da Lei nº 4.591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar e/ou alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim o Memorial de Incorporação e Convenção do condomínio, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, inclusive e principalmente para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, **promover junto à Prefeitura do Município de São Paulo, quaisquer alterações do projeto de construção do empreendimento, mesmo após a especificação do condomínio, que não implique na alteração da área e frações ideais do terreno das unidades autônomas, exceto no que se referir as áreas integrantes do setor lojas/ centro de compras e demais unidades autônomas que pertençam a incorporadora ou empresa de Renda Recorrente constituída por ela ou suas sócias**, assinando todos os documentos que para tanto se fizerem necessários.**

17.2 - Também são conferidos à VENDEDORA os poderes para representar o COMPRADOR na antecipação de recebíveis ou oferecimento do terreno como garantia na obtenção de financiamento bancário, destinado a construção, em cumprimento ao que está previsto no presente instrumento.

17.3 – Visando viabilizar a administração e representação das unidades hoteleiras perante o condomínio a ser instituído, o COMPRADOR nomeia e constitui sua bastante procuradora a **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** a quem confere poderes específicos para representá-lo em todas as Assembleias Ordinárias e Extraordinárias, inclusive na Assembleia Geral de Instalação, de condomínio que tratem de assuntos referente a operação hoteleira, podendo receber as convocações, votar, prestar declarações, solicitar informações, esclarecer dúvidas, pedir esclarecimentos, apresentar documentos, se candidatar a cargos para o corpo diretivo (Síndico, Subsíndico, Conselho Consultivo) enfim, praticar o que mais se faça necessário ao fiel cumprimento do presente mandato.

17.3.1 – Caso o COMPRADOR não deseje ser representado nas Assembleias Ordinárias e Extraordinárias, inclusive na Assembleia Geral de Instalação, de condomínio, deverá informar a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** de forma expressa e escrita com no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência da data agendada para a Assembleia.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL - LEI 13.786/18**

**18.1 - A redação deste instrumento, em especial o Quadro Resumo, atende o que está estabelecido nas modificações dos artigos 35, 43 e 67 da Lei de Incorporação Imobiliária nº 4.591/64, introduzidas pela Lei Federal 13.786 de 27 de dezembro de 2018.**

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA OPERAÇÃO HOTELEIRA**

**19.1 -** A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento e, especialmente do Hotel e, portanto, são essenciais à sua regular operação.

**19.2 -** O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a empresa **ICH ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS S.A.** (a “ICH”), a saber:

(a) Contrato Particular de Prestação de Serviços Técnicos e Pré-Operacionais de Natureza Condominial e Hoteleira;

(b) Contrato de Administração Condominial de Natureza Hoteleira;

- (c) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (a “SCP”); e,  
(d) Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos Comuns.

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

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

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

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

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

(d) a **VENDEDORA** faça adaptações no registro da Convenção de Condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a **ICH**;

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

(f) a utilização das unidades autônomas como meio de hospedagem só poderá ser feita pela ou por meio da **ICH** que, para tanto, poderá operacionalizá-la pelo sistema de hospedagem diária, longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;



(g) em razão da constituição da SCP para promover a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns do Hotel, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a fazer parte de tal sociedade, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade autônoma que será construída objeto do presente Contrato;

(h) não integra o preço das unidades autônomas do Hotel, os gastos com montagem, equipagem e decoração, e despesas pré-operacionais (incluindo capital de giro), relativas às unidades autônomas e áreas comuns, devendo os respectivos montantes ser suportados pelos adquirentes;

(i) tem conhecimento que o valor estimado em R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), para as **Despesas Pré-Operacionais (incluindo Capital de Giro)**, e que o valor de referência estimado de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para **montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns** serão reavaliados na futura Assembleia e Condomínio sem Uso, considerando a data-base da assinatura deste instrumento, e terão a sua forma de arrecadação definida de modo compartilhado pelas Partes após a finalização da tabela de vendas para o setor hoteleiro, que deverá ocorrer após a obtenção do registro da Incorporação Imobiliária do Empreendimento, bem como da obtenção de registro ou dispensa de registro para oferta pública perante a CVM;

(j) confere à **ICH** ou à empresa contratada para vistoriar as unidades autônomas, quando da conclusão do Hotel, poderes para que esta vistorie, firme o respectivo Termo e outros que se fizerem necessários, e receba as chaves de sua(s) unidade(s) autônoma(s), ficando consignado que:

(j.1) a responsabilidade da **ICH** e a 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 responsável pela contratação da Construtora do Empreendimento, é a indicada por saná-los;

(j.2) a **ICH** e a empresa contratada, quando do recebimento das mencionadas unidades autônomas, não serão responsáveis por verificar se a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de Incorporadora, inclusive perante as tratativas com a Construtora contratada para executar o Empreendimento, atributo esse exclusivo do **COMPRADOR**;

(j.3) só será vistoriada e recebida a(s) unidade(s) autônoma(s) se ele, **COMPRADOR**, estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA**, conforme informação prestada por esta;

(j.4) poderá acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da **ICH** e/ou da empresa contratada, firmando o respectivo termo. Para tanto, deverá comunicar sua intenção, por escrito, à **ICH**;

(k) se estiver inadimplente com o pagamento dos valores indicados na letra (i), acima, poderão, ao critério da **ICH**, não ser implantadas as atividades hoteleiras em sua(s) unidade(s), que ficarão bloqueadas ao uso até que a inadimplência seja sanada;

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

(m) a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento pela **VENDEDORA** constante do respectivo memorial é de caráter restritivo, não comportando, pois, interpretação ou extensão de responsabilidade. Assim, em caso de dúvida quanto ao custeio de determinado bem, equipamento ou item, caberá ao **COMPRADOR** e demais adquirentes de frações ideias e futuras unidades autônomas hoteleiras suportarem tal custeio, na proporção que lhes couber;

(n) o prazo de administração condominial e da SCP é de 10 (dez) anos a contar da data de instalação do condomínio de uso do Hotel;

(o) a remuneração à **ICH** seja paga de acordo com o estabelecido nos contratos indicados no item 1.2. deste Anexo; e

(p) caso o Hotel utilize a marca "**Tru by Hilton**" (a "Marca"), o Comprador concorda e anui com as seguintes disposições:

**(p.1)** Nem Hilton Worldwide Holdings Inc. nem qualquer uma de suas afiliadas (a "Hilton") é o desenvolvedor, proprietário ou vendedor da(s) Unidade(s) Autônoma(s) ou qualquer outra parte do Empreendimento, e a Unidade Autônoma está sendo vendida pelo Vendedor e não pela Hilton, bem como a Hilton não faz representações ou garantias de qualquer tipo com relação à Unidade Autônoma ou ao Empreendimento;

**(p.2)** A Hilton não é parte, agente do Vendedor, declarante ou criador da Unidade Autônoma, de modo que não atuou como corretor ou agente em relação à venda da Unidade Autônoma. A Hilton não fez nenhuma divulgação ou forneceu qualquer informação ao Comprador e não é responsável por nenhuma divulgação feita ou informação fornecida pelo construtor, incorporador, vendedor, corretor, agente ou qualquer outra pessoa com relação à Unidade Autônoma ou Empreendimento hoteleira, incluindo, sem limitação, a disponibilidade de quaisquer serviços para a Unidade Autônoma;

**(p.3)** O Comprador renuncia e isenta a Hilton de e contra qualquer responsabilidade com relação a quaisquer representações ou defeitos, ou qualquer outra reclamação, relacionada com a comercialização, venda ou construção da Unidade Autônoma ou Empreendimento, incluindo qualquer compra ou depósito em dinheiro feito pelo Comprador;

**(p.4)** Não foi concedida ao comprador uma licença ou direito de usar a Marca e o Comprador não está adquirindo a propriedade ou qualquer outro direito sobre a Marca. O Comprador não interferirá ou contestará os direitos da Hilton sobre a Marca, bem como não usou e não usará a Marca (ou qualquer parte delas) em nome de qualquer entidade formada por ou em nome do Comprador. Ainda, o Comprador não usará qualquer nomenclatura de titularidade da Hilton em seus negócios particulares ou operados separadamente do Empreendimento, bem como não poderá fazer uso de qualquer nomenclatura similar ou que possa causar confusão em relação à Marca.

**(p.5)** O contrato de licença de gestão firmado entre Hilton e ICH poderá ser rescindido ou poderá expirar sem renovação, hipótese em que o Empreendimento não será mais identificado com a Marca. Caso o contrato de licença de gestão seja rescindido por qualquer motivo, todo o uso da Marca cessará no Hotel, e todos os indícios de conexão do Hotel com a Marca (incluindo todos os sinais ou outros materiais que contenham qualquer uma das Marcas) serão retirados do Hotel e na medida em que existam serviços hoteleiros (como serviço de quartos, arrumação etc.), tais serviços podem deixar de estar disponíveis para a Unidade Autônoma;

**(p.6)** O Vendedor poderá entregar à Hilton, de tempos em tempos, informações ou dados (1) sobre o Comprador, incluindo o nome do Comprador (conforme estabelecido no contrato de compra e venda), endereço do Comprador para notificações (se diferente de o endereço da Unidade Autônoma adquirida pelo Comprador), e outros dados que o Comprador forneça ao Vendedor no curso normal dos negócios e em conformidade com as leis aplicáveis, (2) em relação à Unidade Autônoma, incluindo detalhes relativos aos termos de compra da Unidade Autônoma, e (3) conforme exigido pela lei aplicável, ou conforme exigido de outra forma para o Vendedor cumprir suas obrigações junto à Hilton (coletivamente “Dados”);

**(p.7)** A Hilton pode, de acordo com sua política de privacidade aplicável (disponível em [www.hilton.com](http://www.hilton.com)) e de acordo com todas as Leis do Brasil, especificamente a Lei Geral de Proteção de Dados, (1) coletar, processar, usar e transferir para terceiros todos os Dados para qualquer finalidade comercial legal que a Hilton considere adequada; (2) transferir e armazenar os Dados em tais locais e com as pessoas que a Hilton considerar adequadas, seja no país do Comprador da Unidade Autônoma, nos Estados Unidos ou em outro local;

**(p.8)** Um Programa de Locação está atualmente previsto para ser disponibilizado através do Hotel para as Unidades Autônomas, de acordo com o qual os proprietários das Unidades Autônoma devem incluir os seus apartamentos para locação; e

**(p.9)** Não é permitido o uso, ocupação, marketing, propaganda ou promoção da Unidade Autônoma sob *timeshare*, propriedade fracionada, troca de intervalo ou outros planos ou acordos de associação através dos quais um participante adquire uma participação acionária na Unidade Autônoma com direito de uso/ocupação periódico da(s) Unidade(s) Autônoma(s).

(r) o não atendimento de quaisquer obrigações ou declarações pelo Comprador será caracterizada como descumprimento contratual, estando o Comprador sujeito às penalidades aplicáveis, bem como perdas e danos.

### **20.3 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA HOSPEDAGEM PELO CONDOMINO:**

**20.3.1.** Fica assegurado ao **Sócio Participante** o direito de preferência para, havendo disponibilidade, se hospedar no Hotel, bastando, para tanto, promover sua reserva com a antecedência mínima de 10 (dez) dias e máxima de 30 (trinta) dias anteriores ao período em que pretenda se hospedar.

**20.3.2.** Na hipótese tratada nesta Cláusula, o **Sócio Participante** receberá desconto de 20% (vinte por cento) em relação à tarifa média aplicada ao mercado naquela data, para o período de sua hospedagem. Este direito não será transferível a terceiros, sendo válido apenas para o Apartamento em que o **Sócio Participante** estiver hospedado. Estes critérios aplicam-se também aos demais serviços prestados no Hotel pela **Sócia Ostensiva**.

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

### **20.4 - DA POSSÍVEL ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO DAS UNIDADES AUTONOMAS HOTELEIRAS:**

**20.4.1 -** A numeração das unidades autônomas hoteleiras é feita para fins de registro e, dado o seu caráter exclusivamente de hospedagem e adesão obrigatória ao pool hoteleiro, não há impedimento em sua eventual alteração para melhor atender ao *layout* e gestão operacional pela Administradora do Subcondomínio Hotel.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA ANTECIPAÇÃO DE RECEBÍVEIS**

**21.1 -** A VENDEDORA fica expressamente autorizada a ceder e/ou transferir seu crédito decorrente deste contrato, por quaisquer das modalidades permitidas em direito. O COMPRADOR por este mesmo instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua bastante procuradora, a VENDEDORA, acima qualificada, com poderes especiais para constituir eventuais garantias, inclusive a possibilidade de alienar fiduciariamente a fração ideal de terreno ora compromissada, bem como suas futuras acessões, para viabilizar possível operação de crédito a ser utilizada na realização da atividade fim da VENDEDORA.

**21.2 -** Ao final da construção, a VENDEDORA se responsabilizará, às suas expensas, a cancelar quaisquer ônus ou garantias que eventualmente tenham

**recaído sobre a unidade autônoma objeto deste contrato, em razão da alienação prevista nesta cláusula.**

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS**

**22.1 -** O presente compromisso não se aperfeiçoará e conseqüentemente não será celebrado, *sendo automaticamente cancelado o contrato*, independente de notificação prévia, *na hipótese do não pagamento do sinal ou da parcela única*, se houver, dentro de até 07 (sete) dias a contar do vencimento previsto. Nessa oportunidade a **VENDEDORA** está livre para negociar o imóvel com terceiros, sem qualquer ônus ou penalidade.

**22.1.1 -** Sendo efetuado o pagamento após o prazo acima, poderá a **VENDEDORA**, por mera liberalidade, aceitar o recebimento do valor e dar continuidade ao contrato, com a cobrança das penalidades por atraso previstas nesse instrumento. Por outro lado, caso a **VENDEDORA** não tenha interesse em aceitar ou já tenha negociado com terceiros, notificará o **COMPRADOR** para retirada do valor imediatamente, sob pena de consigná-lo judicialmente.

**22.2 -** **Fica facultado ao COMPRADOR, conforme previsto no artigo 49 da Lei 8.078/90, desistir do presente compromisso de venda e compra, no prazo de 07 (sete) dias contados da sua assinatura, desde que atendidas as obrigações assumidas e que a contratação tenha sido feita fora da sede do VENDEDOR ou empresa da qual integre o quadro societário.**

**22.2.1 -** **O exercício tempestivo do direito de arrependimento poderá ser demonstrado com a comprovação da comunicação da desistência pelo COMPRADOR à VENDEDORA, dentro do referido prazo. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato.**

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**23.1 -** Ressalvadas as condições resolutivas aqui previstas, o presente compromisso é firmado em caráter irrevogável e irretratável, e vinculará não só os contratantes, mas, ainda, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título.

**23.2 -** Este contrato é indivisível para o **COMPRADOR**, que não poderá cumpri-lo por partes, de forma que sua eventual mora em relação a qualquer das avenças aqui ajustadas, implicará na imediata rescisão da sua totalidade.

**23.3 -** **A VENDEDORA declara neste ato e sob as penas legais, que atua com transparência, em conformidade com a legislação aplicável e as melhores práticas do mercado.**

23.4 - A não utilização pela **VENDEDORA** das prerrogativas que lhe são asseguradas por este contrato e/ou pela legislação vigente, não importará em novação ou renúncia de direitos, mas deverão ser consideradas como meras liberalidades, podendo ela a exercê-los a qualquer tempo e a seu exclusivo critério.

23.5 - Toda correspondência necessária, de parte a parte, e, decorrência da execução, será encaminhada para os endereços aqui declinados e deverá ocorrer por escrito, mediante protocolo, respondendo, cada qual, pelas consequências decorrentes da não atualização.

23.6 - O presente instrumento retifica, ratifica e substitui as tratativas anteriores entre as partes, expressando e consolidando a vontade e os interesses das mesmas.

23.7 - A **VENDEDORA** poderá fixar placa de bronze ou similar, com a sua logomarca, junto à entrada social do empreendimento.

23.8 - O **COMPRADOR**, desde já, permite que a **VENDEDORA**, mesmo após a instalação do condomínio e enquanto existam unidades, de sua propriedade, à venda no Empreendimento, mantenha neste algum tipo de publicidade, alusiva ao Empreendimento, desde que esteja de comum acordo com a administradora do Empreendimento.

23.9 - O **COMPRADOR** declara que teve acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento em unidade imobiliária do empreendimento, especialmente as informações contidas nos seguintes documentos que compõem o Contrato de Investimento Coletivo, cujas cópias assinadas e digitalizadas, recebeu eletronicamente ou pen-drive recebido nesta data, a saber:

- a) **minuta da futura convenção de condomínio, cujo teor ratifica e se obriga desde já, considerando possíveis adequações até seu registro definitivo;**
- b) **memorial descritivo de acabamentos e instalações do empreendimento;**
- c) **planta tipo da unidade autônoma objeto do presente;**
- d) **Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira;**
- e) **Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços Técnicos e Outras Avenças;**
- f) **Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;**
- g) **Termo de Adesão a SCP;**
- h) **Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos;**
- i) **Contrato de Sublicença de uso de marca Tru by Hilton;**
- j) **Declaração da Ofertante (Radial III);**
- k) **Declaração da Ofertante (Intercity);**
- l) **Declaração do Investidor;**
- m) **Estudo de Viabilidade;**
- n) **Prospecto da Operação Hoteleira resumido;**
- o) **Anúncio Início da Oferta;**

p) **Ofício de Registro da Oferta Pública, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários, obtido nos termos da Resolução 86 CVM em 01/02/2023, sob nº 31/2023/CVM/SRE/GER-2.**

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

**a) Termo de adesão a SCP, e**

**b) Termo de Declaração do Investidor e Fatores de Risco.**

23.10 - Na entrega das chaves da unidade autônoma, o **COMPRADOR** receberá o Manual do Proprietário Definitivo e específico da unidade, que mencionará os itens utilizados na construção com as respectivas descrições de manutenções preventivas, e, a Tabela de Garantia Definitiva, contendo os prazos para os materiais e os sistemas construtivos efetivamente empregados, elaborado de acordo com as normas vigentes.

23.11 - **O COMPRADOR declara expressamente seu conhecimento de que as representações gráficas constantes do material de vendas, inclusive as paisagísticas, são meramente ilustrativas e não geram a obrigação de a VENDEDORA entregar o Empreendimento tal como concebido artisticamente.**

23.12 - As partes declaram que o presente contrato constitui ato jurídico perfeito, portanto, não sujeito à aplicação de legislação superveniente à sua data e que possa, direta ou indiretamente, alterar o pressuposto da sua comutatividade e o equilíbrio econômico-financeiro do negócio, em obediência ao disposto no artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

23.13 - O **COMPRADOR** aceita o aqui pactuado, em todos os seus termos, declarando que **teve conhecimento prévio do seu conteúdo, estando, assim, bem esclarecido quanto às condições contratuais, tudo nos termos e para os fins do artigo 46, da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).**

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – LEI Nº 13.709/18**

23.1 - Em relação aos dados pessoais envolvidos em razão da execução do objeto do presente instrumento, as **PARTES** se comprometem atender toda legislação cabível, observando inclusive o que dispõe a Lei 13.709/18, sem se limitar única e exclusivamente a ela, sob pena de multa por descumprimento contratual, sem prejuízo de eventuais perdas e danos decorrentes de seu descumprimento.

23.2 - A **VENDEDORA** declara que enquanto tiver sob sua guarda os dados pessoais do **COMPRADOR**, o qual neste momento os fornece para guarda e tratamento, se compromete a observar as disposições da legislação vigente, cumprindo inclusive as

exigências para a constituição da base de dados, compartilhamento de informações e a necessidade de transparência com o titular, que, desde já autoriza o tratamento de dados.

23.3 - A fim de proteger os dados pessoais contra ameaças ou riscos à privacidade, à segurança, à integridade ou à confidencialidade, destruição acidental ou ilícita, perda, alteração, divulgação de acesso proibido e/ou quaisquer outras formas ilícitas de tratamento, a **VENDEDORA** garante possuir uma política adequada de proteção de dados, a qual é compatível com todas as leis aplicáveis, somada à adoção de medidas técnicas que se fizerem necessárias.

23.4 - Através do presente Instrumento, a **VENDEDORA** fica autorizada a contratar ou subcontratar empresas, que exerçam qualquer atividade que tenha relação com o objeto da contratação.

**Parágrafo Primeiro:** Nos casos de subcontratação realizadas pela **VENDEDORA**, caso haja, esta assegurará que os dados pessoais não sejam acessados e compartilhados para as empresas terceiras sem o consentimento prévio por escrito do **COMPRADOR**, a menos que o referido acesso seja estritamente necessário para a execução do contrato.

**Parágrafo Segundo:** Caso o **COMPRADOR** autorize as operações de tratamento elencadas no parágrafo anterior, a **VENDEDORA** deverá garantir que tais empresas terceiras se obriguem, por escrito, a garantir a mesma proteção aos dados pessoais estabelecida neste Instrumento, se responsabilizando ainda por todas as ações e omissões realizadas por tais empresas.

23.5 - Caso ocorra qualquer incidente, como perda, exposição indesejada ou não autorizada envolvendo as informações fornecidas em razão da presente relação contratual, deverá a **VENDEDORA** comunicar imediatamente ao **COMPRADOR**, informando a descrição dos dados envolvidos, a quantidade de dados envolvidos e os titulares dos dados afetados pelo incidente.

23.6 - A **VENDEDORA** deverá informar ao **COMPRADOR**, com urgência e dentro do menor prazo possível, caso venha a receber ordem judicial, notificação ou requisição de qualquer órgão, que tenha relação com as atividades de tratamento de dados pessoais que tenham sido compartilhados pelo **COMPRADOR**, a fim de possibilitar adoções das medidas cabíveis em tempo hábil.

23.7 - O **COMPRADOR** autoriza, expressamente, que a **VENDEDORA** compartilhe seus dados com empresas parceiras, com propósito específico para o oferecimento de bens e serviços para a unidade ora adquirida. Deixando claro, desde já, que as empresas parceiras estão autorizadas a receber e tratar os dados do **COMPRADOR** somente para o propósito específico previsto nesta cláusula, sendo que responderão individual e integralmente pelos danos causados pelo desvio da finalidade aqui prevista.



#### **CLAUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DA ASSINATURA ELETRÔNICA**

**24.1** - O **COMPRADOR**, declara ciência e reconhece expressamente a possibilidade e validade jurídica das assinaturas eletrônicas neste contrato, caso seja esse o formato ajustado ao final da negociação, ocasião que lhe serão entregues e integrarão o presente instrumento como se nele transcritos fossem.

**24.2** - As **PARTES** estão de pleno acordo que se optarem pela celebração contratual, na forma acima, tal formato é formato válido, com base no disposto dos artigos 107 do Código Civil, parágrafo segundo do artigo 10, §2º, da MP 2.200-2/2001, Lei Federal n.º 11.419/2006 e Lei Federal n.º 12.965/2014, e em plena consonância com a liberdade das formas e a boa-fé objetiva, previstas no artigo 422 do Código Civil Brasileiro e inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, sendo título executivo extrajudicial, celebrado entre a **VENDEDORA** e o **COMPRADOR** e firmado por 2 (duas) testemunhas, através de meio físico e ou assinatura eletrônica.

**24.3** - O **COMPRADOR** declara, sob as penas da Lei, que o(s) e-mail(s) informado(s) é(são) de seu uso pessoal, refletindo a titularidade das assinaturas neste contrato, por meio físico ou por meio eletrônico.

**24.4** - O **COMPRADOR** concorda com a comprovação de autoria da assinatura eletrônica deste contrato, por meio da plataforma DOCUSIGN, que utiliza o sistema de “registro de custódia do documento”, armazenando informações acerca de quem enviou, acessou, assinou ou de outro modo, interagiu com o conteúdo deste contrato, nos termos do Certificado de Conclusão emitido pela empresa DOCUSIGN, quando da aposição das assinaturas eletrônicas no documento;

**24.5** - As partes estão cientes de que por meio da “cadeia de custódia” ou “cadeia probatória”, além da identidade das partes, fica resguardada a integridade do documento, mediante evidências da geolocalização das partes no ato da assinatura, data e hora de assinatura, bem como pelo acompanhamento da integridade da documentação;

**24.7** - O **COMPRADOR** concorda e se compromete a ratificar, se necessário, este contrato, através de (i) assinatura física em papel ou (ii) certificação digital por meio do sistema de Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira -ICP-Brasil, a qualquer tempo, em caso de exigência de órgãos públicos, cartórios, registros de imóveis e instituições financeiras, sob pena de descumprimento contratual.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DO FORO**

25.1 - A **VENDEDORA**, se quiser, poderá utilizar de Câmara Arbitral, a fim de buscar solução amigável para eventuais controvérsias oriundas da execução deste contrato, ou poderá buscar a respectiva solução perante o Poder Judiciário.

25.2 - Sendo o caso de solução judicial, as partes, desde já, elegem o Foro da Cidade de São Paulo (SP), com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, desde que não constitua esta eleição vantagem exagerada para qualquer das partes.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes obrigam-se por si e seus sucessores a cumprir fielmente as estipulações contidas nesta avença, e firmam o presente instrumento em tantas vias quantas sejam as partes nele intervenientes, todas com igual teor e forma, conjuntamente com as testemunhas abaixo.

**São Paulo, \_\_\_\_\_.**

**VENDEDORA:**

\_\_\_\_\_  
**PORTE RADIAL III EMPREENDIMENTO  
IMOBILIÁRIO SPE LTDA**  
(firma no **28°** Tabelionato de Notas de SP)

**COMPRADOR:**

\_\_\_\_\_  
**(firma no \_\_\_\_\_ Tabelionato de Notas de SP.)**

\_\_\_\_\_  
**(firma no \_\_\_\_\_ Tabelionato de Notas de SP.)**

\_\_\_\_\_  
**1ª TESTEMUNHA  
SILVIO VASCO DOS SANTOS  
RG nº 8.135.275 SSP/SP  
CPF nº 022.462.198-09**

\_\_\_\_\_  
**2ª TESTEMUNHA  
NOME:  
RG nº  
CPF nº**

**Última página do Instrumento Particular de Promessa de venda e compra da unidade(s) autônoma(s) n(s) \*\*\*\*\* do Condomínio URMAN SÃO PAULO, firmado em \*\*/\*\*/\*\*\*\*.**