

**NORMAS GERAIS DO CONTRATO PADRÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E
COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTROS PACTOS -
CONDOMÍNIO LED BARRA FUNDA**

Unidade Autônoma: Suíte [●]

Subcondomínio Hotel

Pelo presente instrumento particular, as Partes enunciadas e qualificadas no **Capítulo I**, ajustam este *Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos*, doravante denominado, simplesmente, "**Contrato**", tendo por objeto a Unidade Autônoma referida no **Capítulo II**, pelo preço certo e ajustado no **Capítulo III**, conforme disposições gerais dispostas do **Capítulo IV**, todos do Quadro Resumo e consoante cláusulas e condições adiante estipuladas ("Normas Gerais").

**CAPÍTULO V – DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DISCRIMINAÇÃO DO
CONDOMÍNIO**

5.1 A **VENDEDORA** é a única e exclusiva proprietária e legítima possuidora da Unidade Autônoma, absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer débitos fiscais e ações de qualquer natureza, situada no Município e Comarca de São Paulo, descrita e caracterizada no **Capítulo II** do Quadro Resumo.

5.2 O Empreendimento no qual a Unidade Autônoma está integrada é denominado de "LED Barra Funda" (doravante mencionado como Empreendimento ou Condomínio), e foi erigido pela **VENDEDORA**.

5.2.1 As características e as partes comuns do Empreendimento estão discriminadas, descritas e caracterizadas, tudo conforme Memorial de Incorporação e Convenção de Condomínio mencionados no **Quadro Resumo**.

5.3 As partes de propriedade e uso comuns do Empreendimento não serão suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada Unidade Autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e não poderão ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa na minuta da Convenção de Condomínio ou consentimento dos condôminos, obedecidos os termos da Convenção de Condomínio, que acompanha o presente.

5.4 A manutenção e a conservação das referidas áreas comuns do Empreendimento constituem encargo de todos os proprietários de unidades autônomas do Condomínio, a ser rateado conforme estabelecido na Convenção de Condomínio.

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

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

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

6.2.1 O COMPRADOR desde já declara que tem conhecimento de que o serviço de intermediação imobiliária para aquisição da Unidade Autônoma aqui objetivada foi prestado por empresa especializada não ligada à VENDEDORA, razão pela qual reconhece que a relação jurídica decorrente da intermediação tem de um lado a empresa de venda e seus corretores credenciados, e de outro lado, ele, COMPRADOR, que pagará diretamente àqueles pelo serviço prestado, não podendo, sob qualquer hipótese, ser a VENDEDORA responsabilizada pelo pagamento da referida comissão, ou pelo reembolso total ou parcial em caso de posterior desistência ou rescisão por inadimplemento de quaisquer das partes aqui contratantes, nos termos do item 4.3 do Quadro Resumo deste Contrato.

6.3. As parcelas referidas no item 3.2 poderão ser pagas mediante recursos próprios ou financiamento eventualmente obtido pelo **COMPRADOR**, junto ao Agente Financeiro. Na hipótese de não obtenção do financiamento, tais parcelas serão pagas com recursos próprios do **COMPRADOR**.

6.4 As prestações têm vencimento nas datas indicadas no item 3.2 e poderão ser representadas por boletos bancários emitidos por quaisquer instituições financeiras, que serão enviados para pagamento ao endereço do **COMPRADOR** indicado no item 1.2, do **Quadro Resumo**. A falta de recebimento dos boletos bancários representativos das prestações não

exime o **COMPRADOR** da obrigação de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente **Contrato**, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação. Se por um lapso, o **COMPRADOR** receber mais de 01 (um) boleto bancário referente à mesma parcela com a mesma data de vencimento ou data diversa, não o eximirá e nem justificará o eventual atraso em sua liquidação e tampouco representará cobrança dupla ou indevida.

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

6.4.22 Caso o **COMPRADOR** realize algum pagamento ou depósito na conta bancária da **VENDEDORA** sem a autorização por escrito dela, tal valor não será reconhecido como quitação de parte do Preço, e serão considerados como não realizados.

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

6.5.1 Fica consignado entre as Partes que, toda e qualquer quitação conferida pela **VENDEDORA** acha-se condicionada à apuração posterior de eventual saldo devedor do **COMPRADOR**, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

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

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

CAPÍTULO VII - DO FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO, DA GARANTIA REAL E DO PAGAMENTO DO PREÇO MEDIANTE OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO

7.1 A **VENDEDORA** obteve junto a Instituição Financeira financiamento à produção do Empreendimento, o que, se for o caso, gerou a outorga de garantia, conforme adiante mencionado, observadas as seguintes cláusulas e condições:

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

7.2 Em razão da obtenção do mencionado financiamento, o terreno, onde foi edificado o Empreendimento e suas acessões foi dado em hipoteca, tudo em garantia do cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato de abertura de crédito e financiamento para construção do Empreendimento.

7.3 Diante de todo o exposto, o **COMPRADOR DECLARA SUA EXPRESSA CIÊNCIA** dos fatos narrados pela **VENDEDORA** e sua **EXPRESSA, IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL ANUÊNCIA** à garantia acima referida, que a **VENDEDORA** constituiu em favor do Agente Financeiro para garantia do financiamento à produção, que, inclusive, compreende a Unidade Autônoma, ora compromissada à venda ao **COMPRADOR**.

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

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

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

7.6.1 Como a Unidade Autônoma objeto do presente Contrato está hipotecada ao Agente Financeiro em decorrência do financiamento à produção, a **VENDEDORA** se obriga, por sua

conta e exclusiva responsabilidade, inclusive financeira, a quitar a dívida hipotecária, relativa à Unidade Autônoma objeto deste instrumento e a lavrar a escritura definitiva em favor do **COMPRADOR**, ficando esclarecido que: **a)** na hipótese de ter sido quitado o preço anteriormente ou com recursos próprios, a baixa da hipoteca decorrente do financiamento ocorrerá decorridos até 180 (cento e oitenta) dias contados da lavratura da Escritura de Venda e Compra que consolidar o presente Contrato, **b)** na hipótese de o preço ser quitado com Financiamento Imobiliário, a baixa da hipoteca decorrente do financiamento ocorrerá quando do registro do Contrato de Compra e Venda assinado com o Agente Financeiro, momento em que ocorrerá a substituição da garantia da Unidade Autônoma (**repasse**).

7.7 Na hipótese do **COMPRADOR** obter financiamento imobiliário com o Agente Financeiro que eventualmente financie a obra, o repasse do financiamento referido no item 7.1 alínea b, supra, como condição essencial ao presente negócio, o **COMPRADOR** declara que, para tanto, tem conhecimento que deverão ser atendidos os seguintes requisitos, ALÉM DE OUTROS A SEREM ESTIPULADOS PELO AGENTE FINANCEIRO:

- (a) não poderá ter incorrido em mora no pagamento de qualquer quantia devida à **VENDEDORA** pelo período superior a 30 (trinta) dias;
- (b) não poderá possuir qualquer apontamento cadastral, devendo estar enquadrado nas normas e regras estipuladas pelo Agente Financeiro, Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro Imobiliário;
- (c) deverá apresentar, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da solicitação do Agente Financeiro, toda documentação por ele exigida, bem como praticar outros atos necessários à concessão do financiamento (repasse), inclusive a comprovação da renda familiar exigida pelo agente financeiro;
- (d) será devidamente notificado por meio de carta, ou telegrama ou e-mail, a assinar o contrato e/ou escritura de financiamento (repasse), devendo comparecer na data estipulada, correndo por sua conta o pagamento das despesas da referida escritura, impostos de transmissão "*inter vivos*" ITBI, impostos sobre operações financeiras e outras que venham a se tornar exigíveis, inclusive taxas cobradas pelo Banco para concessão do

financiamento, tais como taxa de inscrição e expediente, taxa de abertura de crédito, taxa de deságio, seguros e outros;

(d.1) não poderá existir saldo devedor do Preço com parcelas vencidas ou a vencer;

(e) deverá estar em dia com todas as obrigações assumidas neste **Contrato**.

7.7.1 As diligências para a obtenção do financiamento deverão ser efetuadas exclusivamente pelo **COMPRADOR**, caso este opte por obtê-lo, por sua conta e risco, perante instituição financeira, sendo certo que a sua não obtenção não retira a certeza, liquidez e exigibilidade da correspondente parcela do Preço.

7.7.2 O **COMPRADOR** deverá custear, por sua conta e risco, todas as despesas decorrentes da obtenção do financiamento, tais como: taxa de abertura de crédito, taxa de serviços (avaliação, anuência etc.), deságios de cédulas hipotecárias, especiais de repasse, seguros, tributos de qualquer natureza, recolhimento de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis) e laudêmio (se aplicável), emolumentos de registro de imóveis e quaisquer outros encargos, mesmo que cobrados ou lançados em nome da **VENDEDORA**, a quem caberá, exclusivamente, a obrigação de apresentar os documentos relativos ao Empreendimento e a ela, **VENDEDORA**.

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

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

7.8 O valor do financiamento (repasse) a ser obtido pelo **COMPRADOR** não poderá em qualquer hipótese ser superior àquele originalmente estabelecido para pagamento da **parcela**

prevista no item 3.2, letra "b", do Quadro Resumo ou, ainda, ao saldo remanescente do Preço da Unidade Autônoma.

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

7.9.1 Neste caso, a obtenção do financiamento não poderá acarretar qualquer ônus para a **VENDEDORA**, e nem tampouco justificar o atraso no cumprimento das obrigações por parte do **COMPRADOR**, que deverá pagar a respectiva parcela na data aprazada (**item 3.2, letra "b", do Quadro Resumo**), observadas as penalidades aqui previstas. Correrão por conta deste último todas as despesas decorrentes, mesmo que lançadas em nome da **VENDEDORA**.

CAPÍTULO VIII - DA CONSTRUÇÃO

8.1. A construção do Empreendimento foi realizada em nome da própria **VENDEDORA**, para ela mesma e por sua conta tudo de conformidade com as plantas e as especificações, entregues ao **COMPRADOR** no ato da assinatura deste **Contrato**, documentos esses que compuseram o Memorial de Incorporação, e que integram em complemento este **Contrato**, como se aqui estivessem integralmente transcritos.

8.1.1 As obras do Empreendimento foram executadas pela **VENDEDORA**, segundo projeto aprovado pela Municipalidade, conforme alvarás retro aludidos.

8.2 A venda e compra, compromissada neste **Contrato**, tem natureza de venda "*Ad Corpus*", sendo por isso meramente enunciativa as referências feitas no presente Contrato às suas dimensões e quaisquer outras ordens de grandeza, não tendo assim para qualquer das Partes nenhuma repercussão jurídica, econômica ou financeira quaisquer diferenças para mais ou para menos que, no tocante a áreas, metragens e expressão quantitativa da fração ideal de terreno.

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

8.3 ***O COMPRADOR declara estar ciente que a Unidade Autônoma é vendida como coisa certa e determinada, no estado em que se encontra, portanto com a já referida cláusula de venda "Ad Corpus".***

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

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

CAPÍTULO IX - DA ENTREGA DAS CHAVES

9.1 Tendo em vista que a Operação Hoteleira já ter sido iniciada, coube à mandatária ou empresa por ela contratada, promover os procedimentos de imissão na posse, mediante vistoria e assinatura do termo de recebimento de chaves da unidade.

9.1.1 A mandatária ou empresa por ela contratada, tendo recebido a posse da Unidade Autônoma, transferiu a posse da unidade a Hotelaria Accor Brasil S/A ("HAB"), nos termos do Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado.

9.1.2 Desde que adimplentes com suas obrigações, o **COMPRADOR** fará jus à outorga da escritura definitiva de venda e compra dentro do prazo de 90 (noventa) dias, contados da quitação integral do preço ou do financiamento contratado pela **VENDEDORA**, o que ocorrer por último.

9.1.3 A **VENDEDORA** exercerá o direito de retenção da Unidade Autônoma se o **COMPRADOR** não tiver quitado o preço de aquisição previsto no Quadro Resumo, e o **COMPRADOR** se recusar a assinar a Escritura Definitiva de Venda e de Compra ou a Escritura definitiva de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária, prevista neste **Contrato**, ou outra equivalente, se assim exigida pela **VENDEDORA**.

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

- (a) recusa, omissão, ou atraso injustificado por parte do **COMPRADOR** nona lavratura da escritura definitiva, por prazo superior a 5 (cinco) dias da data de sua convocação para esse fim;
- (b) em razão do inadimplemento do **COMPRADOR** no cumprimento das obrigações constantes deste **Contrato**.

9.1.5 Independentemente da quitação do preço de aquisição da Unidade Autônoma, passarão a correr por conta exclusiva do **COMPRADOR**, a partir da data de assinatura do presente instrumento, o IPTU e demais impostos, taxas e tarifas públicas e de concessionárias incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, ainda que cobrados ou lançados em nome da **VENDEDORA**, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio. Se o **COMPRADOR** deixar de efetuar qualquer dos pagamentos acima previstos, ficará constituído em mora para todos os fins de direito. O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável por praticar todos os atos necessários à alteração do cadastro do imóvel junto à Prefeitura, de modo que o **COMPRADOR** figure como o sujeito passivo do IPTU, assim como junto ao condomínio. **O COMPRADOR declara que está ciente de que as chaves da unidade autônoma por ele adquirida não lhe serão entregues se estiver inadimplente. Todavia, a eventual inadimplência do COMPRADOR, que acarrete a retenção das chaves, não exclui sua responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio da unidade por ele adquirida. Ademais, o COMPRADOR, no tocante à entrega das chaves e direito de retenção da VENDEDORA, deverá estar ciente do teor das disposições previstas no Capítulo XIV (Da Operação e Exploração Hoteleira) deste instrumento.**

9.1.5.1 Se, por mera liberalidade, a **VENDEDORA** pagar, em nome e por conta do **COMPRADOR** algum dos valores acima, o **COMPRADOR** reembolsará a **VENDEDORA** dentro de 30 (trinta) dias, contados da respectiva solicitação, devidamente atualizadas monetariamente pelo IGP-M/FGV, da data do pagamento até a em que se der o reembolso, acrescidas de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, sob pena de incidência das penalidades moratórias previstas para eventual não pagamento das

Parcelas do Preço.

9.1.6 O **COMPRADOR** declara sua ciência quanto a impossibilidade de executar qualquer alteração na Unidade Autônoma que envolva demolir ou alterar posições de paredes e portas, modificações de instalações elétricas e hidráulicas, nem ampliar ou abrir novos vãos de passagem, salvo se terminado o prazo de vigência do Contrato de Locação e Outras Avenças e obtidas pelo **COMPRADOR** as devidas licenças e aprovações junto aos órgãos públicos competentes, sob pena de perda da garantia de obra.

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

9.1.7 O **COMPRADOR** deverá consultar e examinar as regras constantes do Manual do Proprietário e na Convenção de Condomínio antes de colocar nos cômodos da Unidade Autônoma objetos, bens e equipamentos para respeitar a capacidade de resistência das lajes, quer de piso, ou de paredes laterais, ou de teto.

9.2 Se o **COMPRADOR**, por qualquer meio ou forma, ocupar sua Unidade Autônoma sem ter previamente cumprido todas suas obrigações, cometerá infração ao disposto no art. 52, da lei nº 4.591/64, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à **VENDEDORA** o exercício dos direitos ali previstos, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, sua reintegração da posse, com mandado "*initio litis*".

9.3 Ocorrendo tal hipótese, o **COMPRADOR** será obrigado a pagar multa de ocupação, ora fixada em 0,5% (meio por cento) ao mês ou fração, sobre o Preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados.

CAPÍTULO X - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

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

- (a) reajuste monetário pelo IGP-M, FGV, calculado "*pro rata dies*", observado o critério a seguir:

- (a.1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste **Contrato**, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da **última** variação percentual **disponível**, entre os valores do índice eleito neste **Contrato**;
- (a.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que, nesse mês, for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;
- (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal, reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, incluídos no valor de cada parcela;
- (c) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, incidente sobre o valor do principal, corrigido monetariamente;
- (d) honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, e despesas judiciais e extrajudiciais;
- (e) despesas de publicidade ou comissão de leiloeiro, na base de 5% (cinco por cento) e 5% (cinco por cento), respectivamente, sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de iniciada ou concluída a alienação dos direitos do **COMPRADOR** a terceiros;
- (f) multa compensatória de 10% (dez por cento), incidente sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de a alienação da unidade autônoma se efetivar por leilão.

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

10.3 Iniciada a interpelação e mesmo que não concretizada, o **COMPRADOR** que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento, além do principal reajustado e acrescido da multa e dos juros de mora, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado.

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

10.5 Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o presente **Contrato** será considerado resolvido de pleno direito (art. 474 do Código Civil), conforme o parágrafo único do artigo 62 da Lei 13.097/2015:

- (a) se o **COMPRADOR** não pagar qualquer parcela do Preço de aquisição da unidade autônoma, dentro do prazo da notificação do item 10.2 acima; e
- (b) se o **COMPRADOR** não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste **Contrato**.

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

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

- (a) ou considerar vencida por antecipação a totalidade do preço de alienação da Unidade Autônoma, hipótese em que o **COMPRADOR** lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa acima convençados, tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda, o **COMPRADOR** pelas custas processuais e honorários advocatícios;
- (b) ou então, a seu exclusivo critério, e renunciando à faculdade acima prevista, a **VENDEDORA** poderá considerar resolvido, de pleno direito, este **Contrato**, na forma adiante estipulada;

- (c) ou então, ainda a seu exclusivo critério, e se não desejar permanecer como titular da Unidade Autônoma e respectivas benfeitorias e construções, poderá a **VENDEDORA** providenciar a alienação, de acordo com o disposto no item 10.9, de todos os direitos e obrigações de que o **COMPRADOR** seja titular;

10.8 Se a **VENDEDORA** pleitear a resolução do **Contrato** e a retomada do Imóvel, em razão do inadimplemento do **COMPRADOR** quanto ao pagamento do Preço da Unidade Autônoma, terá ele direito à restituição do percentual de 80% (oitenta por cento), a ser calculado sobre o valor das prestações efetivamente pagas a esse título, feitas ainda as seguintes deduções:

- (a) juros compensatórios, se tiverem sido cobrados;
- (b) juros moratórios e multa de mora, pagos quando de eventual purga de mora;
- (c) despesas administrativas à razão de 5% (cinco por cento) sobre todas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**;
- (d) contribuição ao PIS sobre todas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**;
- (e) contribuição ao Cofins sobre todas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**;
- (f) condomínio de utilização (valores devidos à data da desocupação);
- (g) luz e gás (valores devidos à data da desocupação);
- (h) IPTU (valores devidos à data da desocupação);
- (i) reparos necessários à reposição da Unidade Autônoma ao mesmo padrão originalmente aprovado pela **VENDEDORA** junto aos órgãos públicos;
- (j) taxa diária de ocupação, ora fixada em 0,01% (um centésimo por cento) sobre o Preço, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde o primeiro dia subsequente ao pagamento da última parcela, até a efetiva devolução do Imóvel, se o **COMPRADOR** já se encontrar na posse, à época de sua mora;

- (l) todos os tributos e contribuições sociais pagos em decorrência do recebimento das prestações do preço.

10.8.1 A devolução será efetuada em até 12 (doze) parcelas mensais, fixas e irrevogáveis, sendo a primeira com vencimento em até 60 (sessenta) dias contado da resolução contratual.

10.8.2 Sem prejuízo das deduções previstas no item 10.8, o **COMPRADOR** somente será restituído da quantia, se houver, se a Unidade Autônoma tiver sido restituída à **VENDEDORA**, livre e desocupada de pessoas e coisas.

10.8.3 Na hipótese de resolução, judicial ou extrajudicial, a **VENDEDORA** terá livre disponibilidade sobre a Unidade Autônoma, podendo, inclusive, aliená-la, desde logo, a terceiros, ainda que não tenha restituído ao **COMPRADOR** as quantias a ele porventura devidas, na forma deste **Contrato**, inclusive no caso em que o **COMPRADOR** deixar de recebê-las, por sua ação ou omissão.

10.9 Para a alienação da Unidade Autônoma (item 10.7, letra "c"), decorrente do inadimplemento do **COMPRADOR**, serão adotados os seguintes parâmetros:

- (a) a legitimação ativa caberá à **VENDEDORA** ;
- (b) a sub-rogação do **COMPRADOR** será promovida por um dos seguintes modos:
- b.1) alienação a terceiros da respectiva Unidade Autônoma, ou de direitos à sua aquisição, diretamente, através de instrumento público ou particular, decorrente ou não de leilão, deduzindo-se do preço as quantias referidas nos itens 10.1 e 10.8, e o saldo, porventura existente, será depositado na forma do item 11.1, letra "a";
- b.1.1) essa alienação poderá ser efetuada, diretamente, a terceiros, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 4º, 5º, 6º e 7º, do art. 63, da lei nº 4.591/64;
- (c) para os fins aqui previstos, fica a **VENDEDORA** investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes,

lá discriminados, são considerados como se aqui estivessem literalmente transcritos.

10.10 Ocorrendo a resolução deste **Contrato**, a pessoa, em cujo favor se tenha operado a resolução, sub-rogará o **COMPRADOR** em todos os direitos e obrigações atribuídos contratualmente. Referida pessoa deverá pagar todo o débito do **COMPRADOR**, em relação à Unidade Autônoma, de uma só vez e em moeda corrente ou na forma ajustada com a **VENDEDORA**.

10.11 O **COMPRADOR** perderá, em favor da pessoa a quem se operar a resolução, todas as acessões, benfeitorias e construções acrescidas ao Imóvel, tudo sem direito a qualquer restituição, compensação ou retenção.

CAPÍTULO XI - DOS MANDATOS

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

- (a) abrir, em qualquer agência bancária de sua livre escolha, em nome do **COMPRADOR**, conta corrente, para o fim de lá efetuar o depósito de qualquer quantia que a ele seja devida, em decorrência deste **Contrato**. O mencionado depósito, uma vez efetivado, valerá para todos os efeitos, como quitação da entrega e pagamento da quantia depositada; e
- (b) perante a Municipalidade de São Paulo, efetuar a inscrição imobiliária, em nome do **COMPRADOR**, caso ele não assumira esta providência.

11.2 Na hipótese de aquisição feita por mais de uma pessoa física, conforme qualificação contida no item 4.1, do **Quadro Resumo**, nomeiam e se constituem um(ns) ao(s) outro(s), como seu procurador, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e do parágrafo único do artigo 686, ambos do Código Civil brasileiro, para, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, receberem circulares sobre o andamento da obra, avisos, intimações, notificações e citações iniciais, etc.

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.6 A **VENDEDORA** exercerá, na forma da lei, o direito de retenção da Unidade Autônoma até que sejam liquidadas todas as obrigações do **COMPRADOR**.

12.7 O COMPRADOR será o único e exclusivo responsável pelas despesas de condomínio, IPTU e demais encargos incidentes sobre a Unidade Autônoma, desde a data de assinatura do presente instrumento.

12.8 A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.14 O presente **Contrato**, ressalvada a hipótese de inadimplemento, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, assim, extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

12.15 O **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA** a manter, às suas exclusivas expensas, um "Stand" de vendas no local, até a comercialização da última unidade autônoma da **VENDEDORA**, corretores, bem como uma unidade autônoma-exposição, tudo a título gratuito.

12.16. A **VENDEDORA** tem o direito de:

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

12.17 O COMPRADOR concorda que os avisos e as comunicações relativas ao Contrato, bem como as informações sobre as datas de vencimento de parcelas do Preço, estágio da obra, avisos para realização de vistorias, pedidos de atualização cadastral, convites para reuniões ou para tratativas de assuntos pertinentes ao Contrato, além de outros comunicados diversos e de interesse para o bom andamento das relações contratuais, possam ser alternativamente enviados, por intermédio de mensagem SMS, para a linha de telefonia móvel e para o endereço de e-mail indicado no Capítulo IV, item 4.1, do Quadro Resumo, ambos de titularidade do COMPRADOR, ou dirigidas à residência do COMPRADOR, no endereço por ele indicado.

12.17.1 Qualquer modificação de endereço de correspondência, física ou eletrônica, ou de telefone deverá ser informada, por escrito, pelo COMPRADOR à VENDEDORA, sob pena de aquelas encaminhadas ao local, e-mail e número indicados no presente Contrato serem consideradas válidas e eficazes.

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

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

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

12.21 É de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** o pagamento das despesas: (a) com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos na Unidade Autônoma; e (b) com IPTU e taxas, que serão pagas pela **VENDEDORA**.

12.21.1 Quando da entrega das chaves, o **COMPRADOR** reembolsará a **VENDEDORA** o valor por ele devido de uma só vez, corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior ao de cada pagamento efetuado pela **VENDEDORA** e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao do efetivo reembolso. Eventual atraso nesse reembolso acarretará a imediata incidência das penalidades moratórias previstas para o não pagamento do Preço da compra e venda, ora compromissada;

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

12.23 A **VENDEDORA** declara, sob responsabilidade civil e criminal, ser empresa que explora, exclusivamente, atividades de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, bem como a execução da construção civil de unidades autônomas do Empreendimento, e que a Unidade Autônoma objeto deste Contrato não integra seu ativo permanente, razão pela qual está dispensada de apresentar para o presente ato a CND-INSS, bem como da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da República.

CAPÍTULO XIII - CONDIÇÃO SUSPENSIVA

13.1 Este **Contrato** é celebrado, sob condições suspensivas, com base no art. 121 e seguintes, do Código Civil Brasileiro, e o atendimento das obrigações de comprar e de vender aqui convenionados somente será exigível de parte a parte, após o implemento das condições adiante estabelecidas, isto é, as Partes somente poderão exigir mutuamente o

atendimento das obrigações de comprar e de vender, convencionadas neste **Contrato**, se:

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

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

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

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

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

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

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

13.1.7 Caso o **COMPRADOR** não compareça pessoalmente na formalização do distrato, o cheque ou a importância em devolução estarão disponíveis, para todos os fins e efeitos de direito, no endereço da **VENDEDORA**, indicado no preâmbulo, a partir de 48 (quarenta e oito) horas do agendamento feito pelo **COMPRADOR** com a **VENDEDORA**.

CAPÍTULO XIV - DA OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO HOTELEIRA

14.1 O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que as unidades autônomas se acham inseridas em parte do Empreendimento destinada ao uso prestação de serviços, exclusivamente hoteleiro (o "Subcondomínio Hotel"), conforme aprovado pela Prefeitura desta Municipalidade. Como condição essencial para a viabilização da exploração hoteleira, a **VENDEDORA** contratou de uma empresa especializada em operação hoteleira, previamente ao registro da incorporação imobiliária, empresa que foi consolidada como operadora hoteleira na instalação do condomínio, a qual realizará a administração de ativos que fará a representação dos titulares de unidades autônomas hoteleiras, perante a referida empresa especializada.

14.2 O **COMPRADOR** declara sua ciência, concordância e anuência aos Contratos firmados com a empresa hoteleira, bem como se sub-rogação a todos os termos e condições dos contratos abaixo descritos: (i) Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A (a "HAB"), pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses, contados do início da fase operacional, conforme definido no respectivo instrumento contratual; (ii) Contrato de Afiliação à Marca Ibis Styles, firmado com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A; e (iii) Contrato de

Mandato Civil, firmado com a empresa Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda.

14.3 A VENDEDORA informou de modo claro ao COMPRADOR os termos e condições da operação abaixo descritas, as quais foram orientadores da concepção e aprovação das unidades hoteleiras e, portanto, são essenciais à sua regular operação, declarando o COMPRADOR estar ciente e concordar com as mesmas, assumindo neste ato e na melhor forma de direito a obrigação de cumpri-las, a saber: (a) obriga-se a comunicar à HAB, qualquer alteração procedida em relação à titularidade das unidades autônomas objeto da presente escritura, nos termos estabelecidos no Contrato de Locação e Outras Avenças; e (b) que, a montagem, equipagem e decoração de sua unidade autônoma e áreas comuns relativas ao Subcondomínio Hotel segue os padrões adotados pela HAB, para a marca IBIS STYLE. A aquisições dos bens e equipamentos para decoração, montagem e equipagem foram realizadas pela VENDEDORA e integram o preço das unidades autônomas, bem como a taxa de Afiliação e Honorários Pré-Operacionais.

14.4 O COMPRADOR declara ter conhecimento que, os demais termos e condições relacionados à exploração hoteleira da unidade autônoma destinada ao uso hoteleiro, encontram-se disciplinados neste e nos contratos firmados com a Operadora Hoteleira e com a Mandatária.

14.5 Por fim, o COMPRADOR declara em caráter irrevogável e irretratável que a VENDEDORA lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Hotel, especialmente no que toca à obrigatoriedade de manutenção de sua unidade autônoma integrada ao sistema de exploração hoteleira conjunta, que foram orientadoras da concepção e aprovação do Subcondomínio Hoteleiro com um Hotel e, portanto, essenciais à regular operação da forma concebida.

14.5 O COMPRADOR, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, rubrica, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela VENDEDORA com as empresas Hotelaria Accor Brasil S/A e Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda., informado no item 4.2 supra. 4.5.1. Em

razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, o COMPRADOR DECLARA ter conhecimento e aceitar que:

- (a) o Hotel é operado pela HAB e sociedade a ela coligada ou de seu grupo econômico;**
- (b) a utilização das unidades autônomas como meio de hospedagem só será feita por operadora hoteleira e em razão da contratação da HAB, caberá a esta operacionalizar o sistema de hospedagem diária, de longos períodos ou qualquer outro meio legalmente admitido em lei;**
- (c) em razão dos contratos celebrados com a HAB, no ato de aquisição de sua unidade autônoma e em decorrência dela, passa a ser locador daquela, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade objeto do presente Contrato;**
- (d) foi realizada vistoria das unidades autônomas ora compromissada tendo assinado o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento;**
- (e) a Representante, após ter recebido as chaves da unidade ora compromissada, a transferiu à HAB, para que esta possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem;**
- (f) o nome do Empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis é CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LED BARRA FUNDA, sendo que a marca IBIS STYLES, veiculada no material publicitário de venda, pertence à HAB e será utilizada na forma e prazo estabelecidos nos contratos firmados com tal empresa;**
- (g) o início das atividades hoteleiras ocorreu após a expedição do auto de conclusão (habite-se), término da montagem, equipagem e decoração do Subcondomínio Hotel (áreas comuns e unidades autônomas), recebimento do Hotel pela HAB e expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Hotel como um meio de hospedagem;**

- (h) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;**
- (i) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ser interligadas com outras, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional, não lhe cabendo qualquer direito de reclamação, indenização, retenção ou compensação a que tempo e título forem;**
- (j) em razão das atividades que serão desenvolvidas no Hotel, as unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ter sua numeração alterada;**
- (k) a eficácia de sua adesão aos contratos indicados no item 14.2, está vinculada à implementação das seguintes condições: 1) recebimento da posse da unidade compromissada; e, 2) cumprimento das demais condições estabelecidas neste instrumento e nos contratos de Locação e Outras Avenças e de Afiliação.**

14.6 Fica desde logo ajustado que, até que o COMPRADOR cumpra a obrigação de pagamento do preço de aquisição da unidade autônoma bem como das demais obrigações previstas neste instrumento, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade, à VENDEDORA pertencerão, não cabendo ao COMPRADOR qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

14.6 Em cumprimento ao disposto no artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor, a fim de que o COMPRADOR tomasse conhecimento prévio do conteúdo do que aqui está pactuado, ficando bem informado e consciente de seus direitos e obrigações, o presente contrato lhe foi submetido, previamente, para análise e estudo, sendo que o COMPRADOR manifestou-se no sentido de que as obrigações pecuniárias assumidas neste instrumento são compatíveis com a sua capacidade econômico-financeira de honrá-las e de que está bem esclarecido quanto às condições contratuais, notadamente quanto ao teor:

- (a) deste instrumento (Quadro Resumo e Normas Gerais);
- (b) da Convenção de Condomínio do Empreendimento;
- (c) do Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A (a "HAB"), pelo prazo de 09 (nove) anos e 11 (onze) meses, contados do início da fase operacional, conforme definido no respectivo instrumento contratual;
- (d) do Contrato de Afiliação à Marca Ibis Styles, firmado com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A e;
- (e) do Contrato de Mandato Civil, firmado com a empresa Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda.

CAPÍTULO XV - ELEIÇÃO DO FORO

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

E, por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias, de um só teor.

São Paulo - SP, [dia] de [mês] de 20--.

VENDEDORA:

(1)

(2)

COMPRADOR:

(3)

(4)

TESTEMUNHAS:

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF/MF:

CPF/MF:

(Esta folha de assinaturas integra o Contrato de Compromisso de Venda e Compra de unidade autônoma e outros pactos, objetivando a Unidade Autônoma Suíte nº ---, do Subcondomínio Hotel, do **CONDOMÍNIO LED Barra Funda**).