

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE
UNIDADE RESIDENCIAL EM PROJETO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR**

QUADRO RESUMO

NOME DO EMPREENDIMENTO: “CONDOMÍNIO GERA GÁVEA”
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO: Rua General Rabelo, nº 43, Gávea, Rio de Janeiro/RJ.
UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL nº [.] (por extenso)

I. PROMITENTE VENDEDORA: SPE GENERAL RABELO 43 LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Jardim Botânico, nº 656, Sala 602, CEP 22.461-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.433.662/0001-06, neste ato representada nos termos do seu Contrato Social consolidado em 05/02/2025, devidamente arquivado na JUCERJA sob o NIRE nº 33213797205, em 12/02/2025, por seus administradores, doravante denominada “**VENDEDORA**”.

II. PROMISSÁRIOS COMPRADORES:	
NOME:	
NACIONALIDADE:	
PROFISSÃO:	
ESTADO CIVIL:	
RG:	
ÓRGÃO EXPEDIDOR:	
CPF/MF:	
ENDEREÇO:	
TELEFONE:	
DATA DE NASCIMENTO:	
E-MAIL:	
NOME:	
NACIONALIDADE:	
PROFISSÃO:	
ESTADO CIVIL:	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE:	
ÓRGÃO EMISSOR:	
CPF/MF:	
ENDEREÇO:	
TELEFONE:	
DATA DE NASCIMENTO:	

E-MAIL:	
---------	--

Observação: Os **PROMISSÁRIOS COMPRADORES** aqui identificados são doravante denominados como **COMPRADOR**, e, em conjunto com a **VENDEDORA**, como Partes.

III. DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS:	
PREÇO TOTAL:	R\$ [.] (por extenso)
FORMA DE PAGAMENTO:	- Sinal de R\$ [.] (por extenso), nesta data, pelo COMPRADOR, a ser pago através de TED/PIX para o Banco Itaú, agência 3130, c/c 97747-7, de titularidade de SPE GENERAL RABELO 43 LTDA., CNPJ 59.433.662/0001-06. - Complemento de Sinal de R\$ [.] (por extenso) em [xx/xx/xxxx] pelo COMPRADOR, através de TED/PIX para o Banco Itaú, agência 3130, c/c 97747-7, de titularidade de SPE GENERAL RABELO 43 LTDA., CNPJ 59.433.662/0001-06. [.] (por extenso) parcelas de R\$ [.] (por extenso) mensais, perfazendo o montante de R\$ [.] (por extenso), iguais e sucessivas, sendo a primeira em [xx/xx/xxxx], através de TED/PIX para o Banco Itaú, agência 3130, c/c 97747-7, de titularidade de SPE GENERAL RABELO 43 LTDA., CNPJ 59.433.662/0001-06 <u>ou</u> boleto bancário, a ser encaminhado pela VENDEDORA.
CORRETAGEM:	Pela intermediação na negociação da Unidade 207, o COMPRADOR pagará o montante de R\$ [.] (por extenso), através de TED/PIX para o Banco Itaú, agência 3130, c/c 97747-7, de titularidade de SPE GENERAL RABELO 43 LTDA., CNPJ 59.433.662/0001-06, correspondente à corretagem, nos termos dos Arts. 6º, inciso III, 30 e 52 da

	Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) e Art. 724 do Código Civil.
Fica estabelecido que na hipótese de não recebimento do pagamento do Sinal a ser realizado pelo COMPRADOR, conforme item III, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, implicará na automática rescisão deste instrumento, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do COMPRADOR na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao <i>status quo ante</i>, ficando a VENDEDORA expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.	

IV. OBJETO DO CONTRATO:

O presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Residencial ("Contrato") objetiva a aquisição da unidade autônoma identificada neste Quadro Resumo ("Unidade"), que compõe o Condomínio Gera Gávea ("Empreendimento"), situado na Rua General Rabelo, nº 43, Gávea, a ser construído no imóvel objeto da matrícula nº 110.852, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Matrícula do Imóvel").

V. CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES:

Empreendimento de uso Residencial Multifamiliar, o qual será implantado não afastado das divisas, composto por prédio com: 01 (um) pavimento térreo, composto por hall de acessos social e de serviço, portaria, lavanderia, espaço delivery, WC de serviço, 02 (duas) vagas de garagem cobertas, casa de bombas, depósito de material de limpeza e compartimento de lixo, circulação e 04 (quatro) unidades residenciais tipo Garden (101 a 104); 03 (três) pavimentos tipo, compostos de 07 (sete) unidades residenciais cada (201 a 207, 301 a 307 e 401 a 407); e 01 (um) pavimento cobertura, composto por 02 (duas) unidades residenciais (501 e 502) com direito a 01 (uma) vaga de garagem cada. Licença de Construção aprovada, com benefícios da LC 281/2025, sob o nº 01/0533/2025.

As unidades terão as seguintes características:

UNIDADE	DESCRIÇÃO	AREA PRIVATIVA - M²	FRAÇÃO IDEAL NO SOLO - %
101	Apto Studio - Garden no térreo	50,83	3,2746%
102	Apto de Sala e 1 quarto - Garden no térreo	58,92	3,0637%
103	Apto de Sala e 1 quarto - Garden no térreo	59,23	3,0541%
104	Apto Studio - Garden no térreo	49,71	3,1814%
201	Apto de Sala e 1 quarto - frente	48,87	3,9183%
202	Apto de Sala e 1 quarto - frente	48,82	3,8891%
203	Apto de Sala e 1 quarto - frente	48,80	3,9124%
204	Apto Studio - fundos	38,73	3,1777%
205	Apto de Sala e 1 quarto - fundos	38,12	3,0853%
206	Apto de Sala e 1 quarto - fundos	38,03	3,0762%
207	Apto Studio - fundos	37,60	3,0837%
301	Apto de Sala e 1 quarto - frente	48,87	3,9183%
302	Apto de Sala e 1 quarto - frente	48,82	3,8891%
303	Apto de Sala e 1 quarto - frente	48,80	3,9124%
304	Apto Studio - fundos	38,73	3,1777%
305	Apto de Sala e 1 quarto - fundos	38,12	3,0853%
306	Apto de Sala e 1 quarto - fundos	38,03	3,0762%
307	Apto Studio - fundos	37,60	3,0837%
401	Apto de Sala e 1 quarto - frente	48,87	3,5480%
402	Apto de Sala e 1 quarto - frente	48,82	3,4565%
403	Apto de Sala e 1 quarto - frente	48,80	3,5422%
404	Apto Studio - fundos	38,73	3,1777%
405	Apto de Sala e 1 quarto - fundos	38,12	3,0853%
406	Apto de Sala e 1 quarto - fundos	38,03	3,0762%
407	Apto Studio - fundos	37,60	3,0837%
501	Cob. de 2 quartos com terraço e lazer - 01 vaga	139,87	8,0316%
502	Cob. de 2 quartos com terraço e lazer - 01 vaga	142,44	8,1396%

VI. DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO:

O Memorial de Incorporação Imobiliária do Empreendimento, elaborado em conformidade com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 ("Lei de Incorporação Imobiliária"), encontra-se em fase de tramitação, sob o Protocolo nº 592760, e será devidamente registrado na Matrícula do Imóvel nº 110.852, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

VII. DA CORREÇÃO MONETÁRIA:

As parcelas de saldo do preço da Unidade Autônoma, que, nos termos deste Quadro Resumo, serão atualizadas monetariamente, terão seus valores corrigidos com base nos seguintes índices e de acordo com as seguintes condições:

A. Atualização Monetária aplicável às parcelas vencidas até a expedição da Certidão do "Habite-se" do Empreendimento

ÍNDICE: Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV)

PERIODICIDADE DO REAJUSTE: Mensal

INCIDÊNCIA: A base será o índice referente ao segundo mês anterior a assinatura deste Contrato e será calculado até o segundo mês anterior ao vencimento da respectiva parcela.

B. Atualização Monetária aplicável às parcelas vencidas após a expedição da Certidão do “Habite-se” do Empreendimento

ÍNDICE: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo IBGE

PERIODICIDADE DO REAJUSTE: Mensal

INCIDÊNCIA: A base será o índice referente ao segundo mês anterior a obtenção do Habite-se e será calculado até o segundo mês anterior ao vencimento da respectiva parcela.

As atualizações monetárias acima referidas serão aplicadas apenas em caso de variação positiva.

As demais condições relativas à atualização monetária das parcelas do preço da Unidade Autônoma constam nos Capítulos II e VII das Disposições Gerais deste Contrato.

JUROS: A partir da obtenção do “Habite-se” as parcelas serão acrescidas de juros, conforme condições especificadas abaixo:

TAXA NOMINAL: 12% (doze por cento) ao ano

PERÍODO DE INCIDÊNCIA: Desde a data de Obtenção do “Habite-se” da obra do Empreendimento até a data de vencimento da respectiva parcela

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Tabela Price

VIII. CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO:

VIII.A. Em caso de desfazimento deste Contrato, seja por iniciativa do **COMPRADOR**, seja por iniciativa da **VENDEDORA** em caso de inadimplemento do **COMPRADOR**, nos termos das Cláusulas Gerais deste Contrato (“Desfazimento”), o **COMPRADOR** fará jus à devolução dos valores por ele pagos diretamente à **VENDEDORA** até o momento do Desfazimento (“Quantia Paga”), deduzidos de multa equivalente a **50% (cinquenta por cento)** da Quantia Paga acrescido dos valores pagos a título de corretagem (“Retenção”). A diferença entre a Quantia Paga e a Retenção será referida neste Contrato como (“Valor da Restituição”).

Conforme estabelecido no artigo 67-A, § 1º, da Lei de Incorporação Imobiliária, não será necessário à **VENDEDORA** alegar prejuízo para realizar a Retenção.

VIII.B. O Valor da Restituição deverá ser atualizado monetariamente com base no índice indicado neste Quadro Resumo.

VIII.C. Nos termos do artigo 67-A, § 2º, da Lei de Incorporação Imobiliária, caso o Desfazimento ocorra após a disponibilização da Unidade Residencial ao COMPRADOR, à Retenção serão acrescidos os seguintes valores:
a) Quantias correspondentes aos tributos reais incidentes sobre a Unidade Residencial;
b) Cotas de condomínio;
c) Valor correspondente à fruição da Unidade Residencial, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado deste Contrato, <i>pro rata die</i>; e
d) Demais encargos incidentes sobre a Unidade Residencial e despesas comprovadamente incorridas para manutenção e eventual reposição da Unidade Residencial ao seu estado anterior à disponibilização ao COMPRADOR.
VIII.D. O valor da Retenção não poderá ultrapassar a Quantia Paga, exceto em relação ao valor referido na alínea “c” acima, que deverá ser pago pelo COMPRADOR à VENDEDORA caso o valor da Retenção seja maior do que a Quantia Paga, nos termos e condições da Cláusula 02 das Disposições Gerais deste Contrato.
VIII.E. Em caso de Desfazimento, o Valor da Restituição, se devido, deverá ser pago pela VENDEDORA em uma única prestação, mediante depósito, documento de ordem de crédito ou transferência eletrônica disponível para conta corrente de titularidade do COMPRADOR e por ele oportunamente indicada, mantida em instituição financeira estabelecida no Brasil, no prazo de 30 (trinta) dias contados da expedição da Certidão do “Habite-se” do Empreendimento ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente.
VIII.F. Caso, ao requerer o Desfazimento, o COMPRADOR indique à VENDEDORA terceiro que se sub-rogue nos direitos e obrigações nos termos do presente Contrato (“Comprador Substituto”), e desde que a VENDEDORA concorde com a referida sub-rogação pelo Comprador Substituto, mediante verificação de forma exclusiva dos critérios por ela exigidos quanto à suficiência de crédito e idoneidade cadastral do Comprador Substituto, a Retenção não será aplicada.
VIII.G. Na hipótese prevista neste item, será devida pelo COMPRADOR a taxa prevista no Capítulo 17 das Cláusulas Gerais deste Contrato.
Todas as disposições deste item VIII foram elaboradas tendo em vista que a incorporação imobiliária do Empreendimento se encontrará submetida ao regime de patrimônio de afetação, nos termos da Lei de Incorporação Imobiliária.

O **COMPRADOR** expressa a mais ampla e irrevogável anuência com todos os termos deste item VIII do Quadro Resumo, conforme assinatura apartada constante abaixo:

De acordo:

COMPRADOR

IX. DO PRAZO PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO:

IX.A. O Prazo Estimado para obtenção da Certidão do “Habite-se” do Empreendimento é 31/03/2028 (“Data de Conclusão”).

IX.B. Caso a entrega da Unidade Autônoma ao **COMPRADOR** ocorra em até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da Data de Conclusão, a **VENDEDORA** não incorrerá em qualquer multa ou penalidade, e o **COMPRADOR** não poderá rescindir o presente Contrato, nos termos do artigo 43-A, da Lei de Incorporação Imobiliária.

IX.C. Caso a entrega da Unidade Autônoma ao **COMPRADOR** ocorra após 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão, o **COMPRADOR** poderá, desde que não tenha dado causa ao atraso da **VENDEDORA**:

a) Optar por rescindir o Contrato, fazendo jus à restituição dos valores pagos à **VENDEDORA** até o momento da rescisão, acrescidos de (i) multa compensatória equivalente a 2% (dois por cento) dos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** até o momento da rescisão, (ii) juros de 0,5% (cinco décimos por cento) por mês de atraso em relação à Data de Conclusão, e (iii) correção monetária com base no índice indicado no item VII.B deste Quadro Resumo. O valor devido nos termos deste item deverá ser pago pela **VENDEDORA** em 60 (sessenta) dias contados do Desfazimento; ou

b) Optar por manter este Contrato vigente, fazendo, nesse caso e desde que esteja adimplente com todas as suas obrigações decorrentes deste Contrato, jus à indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente desembolsado à **VENDEDORA**, por cada mês de atraso em relação à Data de Conclusão até a entrega efetiva ou presumida da Unidade Autônoma, calculada *pro rata die*, e corrigida monetariamente com base no índice indicado no item VII.B deste Quadro Resumo, a ser paga na data da referida entrega.

IX.D. A multa prevista na alínea “b” do item IX.C acima deste Quadro Resumo não será, em hipótese alguma, cumulada com a multa prevista na alínea “a” do mesmo item, de modo que, optando o **COMPRADOR** pela rescisão,

independentemente do momento em que isso ocorra, respeitado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão, não poderá pleitear que os valores pagos pela **VENDEDORA** sejam acrescidos da indenização prevista na alínea “b” do item IX.C acima, fazendo jus exclusivamente à multa calculada nos termos da alínea “a” do item IX.C acima, nos termos do artigo 43-A, §3º, da Lei de Incorporação Imobiliária.

X. DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO:

X.A. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 07 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem, nos termos do Art. 67-A, §10 da Lei nº 4.591/64. Transcorrido o prazo de 07 (sete) dias a que se refere a cláusula anterior sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do Instrumento Particular de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno de Projeto Residencial Multifamiliar pelo Regime de Incorporação Imobiliária.

X.B. O **COMPRADOR** deverá demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como a data de exercício do direito.

X.C. Transcorrido o prazo de 7 dias acima mencionado, sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento pelo **COMPRADOR**, será observada a irretratabilidade e irrevogabilidade do presente Contrato.

XI. PARTES DO CONTRATO: O Contrato é composto pelo presente Quadro Resumo e pelas Cláusulas Gerais que seguem, sendo que, em caso de conflito entre as disposições deste Quadro Resumo e das Cláusulas Gerais, deverão prevalecer as disposições do Quadro Resumo.

**CLÁUSULAS GERAIS DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE
COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL EM PROJETO RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR**

CLÁUSULA 01 - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

1.1. Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao **COMPRADOR** e este dela adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, a Unidade Autônoma descrita e caracterizada no "Quadro Resumo", com respectiva fração ideal de terreno e correspondente coparticipação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus.

CLÁUSULA 02 - DO PREÇO, DO REAJUSTE E DO PARCELAMENTO

2.1. O preço certo e ajustado da venda ora prometida é o constante do Quadro Resumo, que o **COMPRADOR** optou por pagar na forma ali descrita, observados os demais termos deste Contrato, notadamente no tocante à obrigação de pagar com incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças, se aplicável.

2.2. Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo que preveem atualização monetária vencíveis até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se) serão pagas em moeda circulante nacional, reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

a) O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e terá como base o índice referente ao segundo mês anterior a assinatura deste Contrato e será calculado até o segundo mês anterior ao vencimento da respectiva parcela.

2.3. A partir da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), o saldo devedor passará a ser reajustado pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo IBGE, sendo que o índice-base é o do segundo mês anterior à obtenção do Habite-se e será calculado até o segundo mês anterior ao vencimento da respectiva parcela. Na hipótese de o IPCA ter uma variação negativa, o mesmo não será aplicado sobre o saldo devedor.

2.4. A partir da data de Obtenção do Habite-se, ao valor base corrigido conforme a Cláusula 2.3 acima, serão acrescidos às parcelas do preço, juros nominais de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização.

2.5. A opção do **COMPRADOR** pelo pagamento a prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado. Assim, os reajustamentos e juros aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor da transação e o imprescindível equilíbrio econômico e financeiro dessa avença, até sua final liquidação.

2.6. Na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços, tablita ou deflator que possam atingir o presente Contrato, os mesmos não poderão alterar o critério de apuração do saldo devedor aqui estipulado, ficando certo de que o reajustamento das parcelas e do saldo devedor obedecerão aos critérios aqui definidos.

2.7. Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento para cada mês de vigência, serão calculados a partir do saldo devedor do dia 1º (primeiro) do mês anterior ao de vigência, corrigido pela variação integral do índice de correção (IPCA ou INCC – DI), correspondente ao 2º mês anterior ao de vigência dos valores, e terão vigência do primeiro ao último dia útil do mês corrente, independentemente da data de assinatura deste Contrato ou das datas fixadas para o vencimento das parcelas do preço.

CLÁUSULA 03 - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES

3.1. Se o INCC-DI adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda deixar de refletir a correta atualização monetária, fica estabelecido entre as Partes como índice substitutivo: o CUB - Índice de Custo Unitário Básico - H8-2N, publicado pelo Sinduscon-SP. Se o mesmo ocorrer com relação ao Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), será eleito índice equivalente comumente usado para medir a inflação do mercado.

3.2. Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das partes, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

3.3. A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, por escrito e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

CLÁUSULA 04 - DO DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DOS ÍNDICES

4.1. No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à

VENDEDORA a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

CLÁUSULA 05 - DOS PAGAMENTOS

5.1. O **COMPRADOR** deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da **VENDEDORA**, a qual se encarregará da respectiva cobrança ou poderá realizá-lo através de PIX ou transferência eletrônica (TED) ou depósito em contas da **VENDEDORA** ou em conta indicada através de comunicação oficial pela **VENDEDORA**.

5.2. O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente.

5.3. A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, deverão ser efetuados no escritório da **VENDEDORA**, cujo endereço encontra-se discriminado no quadro resumo.

5.4. Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito de a **VENDEDORA** cobrar do **COMPRADOR** qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo **COMPRADOR** e o montante efetivamente devido, tais como diferenças decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário na forma prevista neste Contrato, além da aplicação das penalidades previstas no presente Contrato.

CLÁUSULA 06 - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS

6.1. Fica assegurado ao **COMPRADOR**, nos termos do parágrafo 2º do artigo 52 da Lei 8.078 de 11.09.90, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto.

6.2. A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela e obrigatoriamente utilizada para quitação de parcelas inteiras e não fracionadas.

6.3. É vedada, exceto mediante prévia anuência da **VENDEDORA**, a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

CLÁUSULA 07 - DO INADIMPLEMENTO

7.1. Se o **COMPRADOR** deixar de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer das parcelas mencionadas no Quadro Resumo, o mesmo

será notificado pela **VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no Quadro Resumo deste Contrato, para que este venha, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a liquidar o débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito este Contrato, ficando a **VENDEDORA** liberada para negociar a Unidade Autônoma com terceiros, observado o disposto no item VIII do Quadro Resumo:

- atualização monetária do débito "*pro rata die*" pelos índices aqui eleitos;
- juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês;
- multa de 2% sobre o valor em aberto;
- despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

7.1.1 O valor base para o cálculo acima referido será o valor total da dívida vencida e não paga.

7.1.2 A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido em lei, na data da entrada em vigor de legislação que altere aquela em vigor atualmente.

7.2. A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas por parte do **COMPRADOR** dará à **VENDEDORA** o direito de, a seu critério, adotar uma das seguintes providências:

- a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito, observando-se o disposto no item VIII do Quadro Resumo;
- b) Considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação conforme preceitua o artigo 1.425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vincendas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "caput" desta cláusula.
- c) Promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas – desde que ocorra o atraso superior a 3 (três) parcelas do preço.

A alienação da unidade autônoma será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a unidade não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art.

63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

CLÁUSULA 08 - DO DESFAZIMENTO

8.1. No caso de desfazimento do Contrato, seja por iniciativa do **COMPRADOR**, seja por iniciativa da **VENDEDORA** nos termos da Cláusula VII acima, serão observadas as disposições do item VIII do Quadro Resumo.

Parágrafo Único: Fica estabelecido que, não obstante a indicação de pagamento à vista, a conclusão deste Contrato e suas consequentes validade e eficácia estão condicionados à regular compensação do(s) cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR** para o pagamento do Sinal ou, alternativamente, a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED, desde que expressamente autorizada pela **VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da devolução do mencionado cheque. Não verificada esta condição na forma aqui prevista, este Contrato será automaticamente considerado como não concluído e sem efeito, independentemente de aviso ou notificação por parte da **VENDEDORA**, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **COMPRADOR** na continuidade deste negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao *status quo ante*, ficando a **VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular.

8.2. Na hipótese de a rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, este ficará obrigado a devolver, de imediato, a posse do imóvel à **VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório, observadas também neste caso as consequências do item VIII do Quadro Resumo.

8.3. Ainda na hipótese de rescisão deste Contrato após a transferência da posse, o **COMPRADOR** perderá em favor da **VENDEDORA**, as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier a introduzir no imóvel.

8.4. O recebimento de qualquer importância devida pelo **COMPRADOR**, após o seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

8.5. Qualquer repactuação de valores devidos constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão pela qual, para efeito de periodicidade de reajustamento, o termo inicial deste Contrato não será deslocado.

8.6. Somente será considerada purgada a mora do **COMPRADOR** inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

8.7. Recorrendo a **VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará o **COMPRADOR**, ainda, com as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

CLÁUSULA 09 - DO FINANCIAMENTO

Este capítulo somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

9.1. O **COMPRADOR** poderá optar por liquidar a parcela de preço indicada no Quadro Resumo na data ali fixada, e nas condições estipuladas neste Contrato, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, sendo certo que a obtenção destes recursos será de responsabilidade única e exclusiva dele, **COMPRADOR**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

9.2. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

9.3. O **COMPRADOR** declara ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive aquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

9.4. O **COMPRADOR** declara que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o **COMPRADOR** não apresentar as condições jurídicas ou socioeconômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

9.5. O **COMPRADOR** se obriga a apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do **COMPRADOR** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no Quadro Resumo, para pagamento alternativamente por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do **COMPRADOR**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

9.6. Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir o valor mencionado no Quadro Resumo, observado o respectivo reajustamento monetário, o **COMPRADOR** se obriga a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura da Escritura de Compra e Venda do Imóvel e Financiamento.

9.7. Se, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** não obtiver o financiamento tratado neste capítulo, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo **COMPRADOR**, devidamente reajustada na forma pactuada neste Contrato, com recursos próprios dele, **COMPRADOR**, dentro do prazo fixado no Quadro Resumo, sob as penas previstas na Cláusula 07 que trata do Inadimplemento.

9.8. Se eventualmente o **COMPRADOR**, não obtendo o financiamento referido no “caput” desta cláusula, vier a solicitar à **VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deveria ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **VENDEDORA** permitir que o **COMPRADOR** efetue tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **VENDEDORA**. Nessa hipótese, o **COMPRADOR** fica obrigado, e desde já concorda, a atender todas as solicitações e assinar quaisquer aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no Quadro Resumo, para todos os efeitos.

9.9. A não obtenção do financiamento pelo **COMPRADOR**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste Contrato, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

9.10. Como a **VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada após o registro do respectivo instrumento de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis, as Partes convencionam que o **COMPRADOR** ficará obrigado ao pagamento à **VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, fixada no Quadro Resumo, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

9.11. Se a importância financiada for menor que o valor reajustado das parcelas a serem quitadas com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista, em até 10 (dez) dias posteriores ao vencimento das citadas parcelas.

9.12. O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se

para a amortização do saldo devedor para com a **VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

9.13. A eventual declaração da **VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da Unidade Autônoma terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o **COMPRADOR** ofereça o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto no “caput” desta cláusula.

CLÁUSULA 10 - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

10.1. Se a **VENDEDORA**, por liberalidade, optar por disponibilizar as chaves da Unidade Autônoma antes da quitação integral do preço de aquisição da Unidade Autônoma pelo **COMPRADOR**, este deverá, como condição para recebimento das chaves da Unidade Autônoma, assinar instrumento de confissão de dívida, assecuratório do saldo do preço ainda em aberto, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, preservado o vencimento do referido saldo de acordo com as condições do Quadro Resumo.

Parágrafo Único: As partes desde já reconhecem que a confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no “caput” desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste Contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na Cláusula II, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste Contrato.

10.2. Os fiadores referidos na cláusula anterior, que assinarão a confissão de dívida, serão indicados por escrito pelo **COMPRADOR** com antecedência de 40 (quarenta) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou do recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados.

10.3. Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, socioeconomicamente, para solver a dívida.

10.4. Os fiadores deverão possuir pelo menos 2 (dois) imóveis situados no domicílio da Unidade Autônoma, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

10.5. A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves e, a critério da **VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de

financiamento e na consequente retenção da Unidade Autônoma, mantendo-se como consequência a obrigação de o **COMPRADOR** liquidar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação do saldo do preço.

10.6. Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo **COMPRADOR**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto neste Capítulo, a **VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **VENDEDORA** no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no parágrafo antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**.

10.7. Competirá unicamente à **VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo **COMPRADOR**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **VENDEDORA**.

10.8. A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, optar por substituir a confissão de dívida e correspondentes garantias previstas neste Capítulo por Escritura Definitiva de Venda e Compra com Alienação Fiduciária em Garantia do saldo do preço então em aberto, nos termos da Cláusula 14, com o que se obriga o **COMPRADOR**.

CLÁUSULA 11 - DA OBRA

11.1. As obras deverão estar concluídas na Data de Conclusão indicada no Quadro Resumo, o que estará caracterizado com a expedição da Certidão do “Habite-se”, observadas as consequências do item IX do Quadro Resumo caso a Data de Conclusão seja ultrapassada.

Parágrafo Único: A **VENDEDORA** poderá substituir a construtora do empreendimento, sem prévio aviso, desde que mantidos o memorial descritivo de obra, acabamentos e outras características técnicas da mesma, assim como o cronograma de entrega ora convencionados.

11.2. A **VENDEDORA** obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou para menos da área total ou privativa.

Parágrafo Único: Resguardadas as áreas e frações ideais de terreno correspondentes às unidades prometidas à venda, a **VENDEDORA** poderá promover alterações na planta de unidades ainda não alienadas, sempre dentro das posturas municipais.

CLÁUSULA 12 - DO MEMORIAL DESCRITIVO

12.1. A Unidade Autônoma objeto do presente será entregue de acordo com o memorial descritivo padrão, o qual, rubricado pelas partes integrará o presente.

12.1. Tendo em vista o disposto no item V do Quadro Resumo, é vedado ao **COMPRADOR** solicitar ou realizar qualquer alteração na estrutura física ou na decoração da Unidade Autônoma.

CLÁUSULA 13 - DA POSSE

13.1. Após a expedição do Habite-se e realização da vistoria nos termos deste Contrato, o **COMPRADOR**, receberá a posse da Unidade Autônoma ora compromissada.

13.2. A partir da data da superação das obrigações previstas na Cláusula 13.1., passarão a ser exigíveis do **COMPRADOR**, todos os impostos, taxas, tributos, despesas de condomínio e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre a Unidade Autônoma ora compromissada, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros, e ainda que não tenha sido assinado o Termo de Vistoria, Quitação e Transferência da Posse.

13.3. O não pagamento das despesas mencionadas na Cláusula 13.2 acima colocará o **COMPRADOR**, em mora para todos os fins de direito, sujeitando-o inclusive às penalidades previstas no Capítulo 07 acima, estando a **VENDEDORA** autorizada a promover a cobrança ou execução dos valores não pagos pelo **COMPRADOR**, podendo inclusive buscar o ressarcimento dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do **COMPRADOR**.

13.4. Fica terminantemente proibida a visita pelo **COMPRADOR** à obra deste empreendimento, exceto no caso das visitas programadas e pré-agendadas pela **VENDEDORA**, de acordo com seus critérios e sua disponibilidade.

13.5. Se, em algum momento da obra, for necessário o aporte de verbas relacionadas com despesas condominiais, inclusive a pré-contratação de funcionários, ou aquisição de equipamentos destinados às necessidades do Condomínio de moradores, independentemente da entrega das Unidades Autônomas, tais despesas deverão ser exigíveis de quem de direito, ficando a critério exclusivo da **VENDEDORA** lançar tais valores a débito, ou efetuar o pagamento das despesas antecipadamente, hipótese em que deverá ser

reembolsada imediatamente após a realização da Assembleia de Instalação do Condomínio, observado o disposto no parágrafo antecedente.

13.6. Correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, sempre na proporção da fração correspondente à Unidade Autônoma ora objetivada, todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei 4591/64, aí inclusos os gastos com registros, honorários de advogados e outros.

13.7. A **VENDEDORA** poderá adiantar os valores mencionados na cláusula acima, os quais deverão ser reembolsados pelo **COMPRADOR** por ocasião da emissão do Habite-se do Empreendimento ou de aviso que a **VENDEDORA** faça neste sentido, mediante a comprovação de tais despesas.

13.8. Correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, as despesas referentes a ligações definitivas, enxoval e decoração da portaria e das áreas comuns, paisagismo, grade frontal do prédio, juntamente com os demais condôminos, de acordo com a fração de rateio da sua respectiva unidade.

CLÁUSULA 14 - DA ESCRITURA

14.1. A escritura definitiva será outorgada após a superação das obrigações previstas na Cláusula 13.1 e a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da solicitação do **COMPRADOR**, ou da data de Registro da Especificação de Condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o que ocorrer por último, desde que o **COMPRADOR** esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do presente. Correrão por conta do **COMPRADOR**, todas as despesas decorrentes do presente instrumento e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, impostos de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a compra e venda da unidade autônoma e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**.

14.2. O **COMPRADOR** se obriga 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. Bem assim, se obriga a proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura, ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro.

14.3. Não cumprindo o supra estipulado, o **COMPRADOR** responderá pelo ressarcimento dos prejuízos que a **VENDEDORA** vier a experimentar por omissão dele, **COMPRADOR**, e também pela multa penal compensatória de 10% (dez por

cento) do valor atualizado deste Contrato, pelos índices nele previstos, se da **VENDEDORA** vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste instrumento seja de responsabilidade do **COMPRADOR**. Este contrato na forma do art. 784, III do Código de Processo Civil, autoriza a execução da multa retro estabelecida, uma vez apurado o seu valor líquido.

14.4. Sem prejuízo das penalidades aqui estipuladas, o **COMPRADOR** outorga, neste ato, poderes específicos à **VENDEDORA** para que esta, após a expedição do referido "Habite-se", efetive diretamente junto à Prefeitura do Município de Rio de Janeiro, a transferência ao **COMPRADOR** da titularidade dos direitos reais advindos do referido Compromisso de Venda e Compra, inserindo os respectivos dados e qualificações deste no sistema de cadastro dos contribuintes de IPTU do respectivo Município, bem como eventuais alterações de tais informações que se fizerem necessárias, especificamente para que o **COMPRADOR** figure como responsável pelo recebimento do lançamento tributário, da cobrança, e pelo decorrente pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano devido por ocasião da propriedade, posse ou titularidade do domínio útil do imóvel em questão, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional (Lei federal nº 5.172/1966).

14.5. É facultado à **VENDEDORA**, durante o prazo de vigência deste contrato optar por converter a presente promessa de venda e compra em efetiva venda e compra, desligando a eventual hipoteca para o fim do **COMPRADOR**, então na qualidade de FIDUCIANTE (devedor), em garantia ao pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, transferir à **VENDEDORA**, então na qualidade de FIDUCIÁRIA (credora), a propriedade resolúvel da unidade autônoma objeto do presente, nos termos da legislação pertinente que institui a Alienação Fiduciária em garantia de Bem Imóvel, obrigando-se o **COMPRADOR**, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada, correndo todas as despesas com esses atos, por conta dele, **COMPRADOR**. Em tal caso, deverá ainda o **COMPRADOR** contratar seguro, tendo a **VENDEDORA** como beneficiária, junto à companhia de reconhecida idoneidade, contra incêndio e eventuais danos, de forma a preservar o imóvel objeto da garantia fiduciária, encaminhando a ela, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do instrumento de alienação fiduciária, cópia da referida apólice, sob pena de infração contratual.

14.6. Tendo o **COMPRADOR** obtido o financiamento referido na Cláusula 09; a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, correndo as despesas com seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguro, deságios, imposto sobre obrigações financeiras, imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e o que mais lhe for atinente, por conta dele, **COMPRADOR**.

14.7. Para efeitos práticos, as partes ajustam que caberá à **VENDEDORA** determinar o Cartório de Notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste contrato.

CLÁUSULA 15 – DOS SEGUROS

15.1. O **COMPRADOR** tem ciência de que não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente, pelo eventual contrato de financiamento concedido à **VENDEDORA** para construção do empreendimento.

Parágrafo Único: O **COMPRADOR** tem ciência ainda, que se a **VENDEDORA** securitizar seus recebíveis à empresa terceirizada, o mesmo deverá aderir ao contrato de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados naquele instrumento.

CLÁUSULA 16 - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

16.1. Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas, o presente Contrato é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

CLÁUSULA 17 - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

17.1. O **COMPRADOR**, desde que esteja em dia com todas as obrigações aqui assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da **VENDEDORA**, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes desse compromisso mediante o pagamento à **VENDEDORA**, de uma taxa de 3% (três por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela anuência e análise de riscos da cessão.

17.1.1. Para efetivação da transferência supramencionada, o cessionário deverá comprovar à **VENDEDORA** que é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes deste Contrato.

17.2. No ato da assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações será devido o imposto de transmissão de bens imóveis ITBI, o qual deverá ser recolhido e a referida guia quitada apresentada para a **VENDEDORA**, independentemente da outorga da escritura de compra e venda com cessão, para que a **VENDEDORA** possa anuir da cessão pretendida pelo **COMPRADOR**.

17.3. Fica livremente facultado à **VENDEDORA** a transferência, cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, independentemente de qualquer prévia comunicação ou anuência do **COMPRADOR**.

17.3.1. O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, de Cédulas de Crédito Imobiliário –

CCI ou outros títulos, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97, na Lei 10.931/2004 e respectivas alterações;

17.3.2. Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários, que ficarão, ainda, legitimados a cobrar uma taxa pela gestão dos recebíveis, com o que a **VENDEDORA** se compromete a arcar.

CLÁUSULA 18 - DA VISTORIA

18.1 O **COMPRADOR** realizará a vistoria da Unidade Autônoma, para fins de verificações das condições do imóvel no momento da entrega das chaves.

18.2. A vistoria da Unidade Autônoma ora compromissada será realizada pelo **COMPRADOR** quando do recebimento da comunicação da **VENDEDORA**, ocasião em que o **COMPRADOR** deverá apontar eventuais defeitos identificados para que a **VENDEDORA**, como incorporadora do Empreendimento, realize os reparos devidos.

18.3. Após a realização dos reparos e verificação, pelo **COMPRADOR**, de que a **VENDEDORA** cumpriu com suas obrigações de incorporadora do Empreendimento, o **COMPRADOR** deverá firmar o respectivo Termo de Vistoria, Quitação e Transferência da Posse, outorgando à **VENDEDORA** mais ampla, geral e irrevogável quitação quanto ao cumprimento de suas obrigações relacionadas à entrega da Unidade Autônoma.

CLÁUSULA 19 - DOS REPAROS

19.1 O **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo que a **VENDEDORA**, prestará assistência à Unidade Autônoma, por si ou por meio de terceiros por ela indicados, executando eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas Unidades Autônomas, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação ou manutenção por parte do **COMPRADOR** ou demais Condôminos, durante os prazos indicados no "Termo de Garantia", que será apresentado oportunamente.

19.2. O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que, a partir da entrega das chaves da Unidade Autônoma objeto deste Contrato, toda e qualquer modificação ou reforma executada na Unidade Autônoma será de sua exclusiva responsabilidade, que responderá inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados a unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura da Torre à qual pertence a Unidade Autônoma.

19.3. Fica esclarecido que, as solicitações de assistência técnica feitas pelo **COMPRADOR** que sejam consideradas indevidas pela **VENDEDORA**, ou estejam em desacordo com os prazos previstos no "Termo de Garantia" que será

apresentado oportunamente, ou ainda, sejam relacionadas a reparos causados pelo mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção, não serão atendidas pela **VENDEDORA**.

19.4. O responsável pela execução de qualquer obra, modificação ou reforma na Unidade Autônoma deverá consultar o Manual do Proprietário para a realização de tal obra, modificação ou reforma, assim como a notificar o síndico do Condomínio, nos termos da NBR 16.280/14.

CLÁUSULA 20 - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO

20.1 Toda a vez que o **COMPRADOR** mudar de residência, fica obrigado a comunicar e encaminhar comprovante de residência de seu novo endereço, por escrito, à **VENDEDORA**, por meio de carta postal registrada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação ou através do portal do cliente constante do site da **VENDEDORA**. Se não o fizer, o endereço referido neste instrumento prevalecerá para todos os fins e efeitos de direito, especialmente envio de comunicações e notificações.

CLÁUSULA 21 - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

21.1. O **COMPRADOR** expressamente declara:

a) que está de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o presente Contrato der origem, tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, tributos, ITBI, despesas e emolumentos de Cartórios, registros, averbações;

b) que está ciente de que nenhuma modificação poderá ser realizada na construção do edifício ou da Unidade Autônoma, cujas obras observarão sempre as especificações constantes do Memorial Descritivo, exceto nos casos previstos acima, ficando, contudo, facultado, à **VENDEDORA**, em cumprimento de exigências do Poder Público ou em virtude de imposições técnicas supervenientes, modificar a planta e o memorial descritivo, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros em razão do que o **COMPRADOR** nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, para representá-lo perante os órgãos técnicos competentes, especialmente junto à Prefeitura da Municipalidade, mandato este que é outorgado em caráter irrevogável;

c) que tem ciência e concorda expressamente de que a **VENDEDORA**, se necessário for, obterá financiamento para custeio parcial da construção junto a agente financeiro, dando em garantia da dívida, a hipoteca do terreno objeto do presente e suas acessões e benfeitorias, inclusive a unidade objeto deste, bem como cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes da comercialização do empreendimento, com o que o **COMPRADOR** desde já concorda e autoriza, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos

ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas;

d) que expressamente concorda que o ônus hipotecário permanecerá íntegro até a total liquidação das obrigações assumidas pela **VENDEDORA** junto à Instituição Financeira por ela escolhida, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento;

e) que reconhece e concorda com o direito da **VENDEDORA** de colocar à venda as unidades ainda não transacionadas, assegurando-lhe o direito de utilização gratuita de áreas de uso comum do condomínio e unidades não vendidas, até a venda da última unidade de sua propriedade, a exclusivo critério dela, para atendimento por seus corretores ou por profissionais por ela indicados, de interessados na aquisição das demais unidades;

f) que concorda e permite à **VENDEDORA**, a título gratuito, a colocação de faixas de propaganda, com ou sem movimento, em qualquer posição nas áreas de uso comum e/ou em unidades não vendidas, para promoção e venda de unidades não transacionadas. Permite, ainda, a colocação de forma definitiva de placa promocional com o nome da **VENDEDORA**, em local a ser por ela escolhido, observando-se o padrão arquitetônico do edifício e respeitando a Lei Municipal 14.223/06, as quais deverão ser mantidas e conservadas às expensas da **VENDEDORA**;

g) em se tratando de mais de um **COMPRADOR**, os mesmos nomeiam-se, de forma irrevogável e irretroatável, procuradores entre si, para o fim de receber, qualquer um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pela **VENDEDORA**, ficando expressamente instituída a solidariedade entre eles;

h) na hipótese de o **COMPRADOR** residir fora da Comarca, onde se localiza a Unidade Autônoma objeto deste, obriga-se a constituir procurador, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados desta data, para representá-lo perante a **VENDEDORA**, em todos os atos relativos à concretização deste instrumento, podendo inclusive receber avisos, notificações ou citações;

i) que teve prévio conhecimento do conteúdo deste Contrato, com o qual está plenamente de acordo;

j) que lhe foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento imobiliário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo e respectiva forma de comprovação;

k) que a **VENDEDORA** colocou à disposição, para eventuais consultas, a Convenção de Condomínio, a qual foi por ele aceita;

l) que tem ciência e concorda expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição da Unidade Autônoma, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome dele **COMPRADOR** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros;

m) que para todos os fins e efeitos de direito as informações mencionadas na qualificação do Quadro Resumo deste instrumento são verdadeiras, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade das mesmas, ficando sujeito às sanções previstas na Lei;

n) que tem ciência e concorda expressamente de que todas as propostas aprovadas pela imobiliária no *stand de vendas* estarão sujeitas a aprovação e análise de crédito a ser efetuada posteriormente pela **VENDEDORA**, após a entrega dos comprovantes das informações prestadas no *stand de vendas*, especialmente no tocante à renda informada na Ficha Cadastral. O **COMPRADOR** expressamente concorda que a **VENDEDORA** poderá recusar-se a assinar este Contrato, caso o **COMPRADOR** não consiga comprovar a renda informada na Ficha Cadastral, tornando sem efeito este instrumento para todos os fins.

o) ter conhecimento de que a comercialização da Unidade Autônoma está sendo realizada por empresa de vendas (imobiliárias) e/ou corretores autônomos e independentes, devidamente inscrito no CRECI- Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação.

p) que reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela **VENDEDORA**, sob qualquer hipótese, uma vez que o **COMPRADOR** contratou a intermediação desta Unidade Autônoma, nos termos do artigo 722 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados pela empresa de venda de imóveis (imobiliária).

q) que está ciente que arcará com as despesas relativas a: (i) ligações definitivas dos serviços públicos do empreendimento; (ii) enxoval fixo e decoração da portaria e das áreas comuns, incluindo mobiliário, materiais especiais, marcenaria e luminárias; (iii) sistemas de segurança, interfonia e controle de acesso das áreas comuns; (iv) projeto de paisagismo; (v) execução do paisagismo das áreas comuns, juntamente com os demais condôminos, de acordo com a fração de rateio da sua respectiva unidade, no percentual estimado de 4% (quatro por cento) do valor atualizado monetariamente da Unidade, podendo o referido percentual sofrer alteração ao final das obras.

CLÁUSULA 22 – DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. O presente contrato torna sem efeito quaisquer documentos assinados anteriormente e somente será válido após aprovação da análise de crédito a ser analisada pela **VENDEDORA**.

22.2. Fazem parte integrante deste contrato os seguintes anexos, com os quais o **COMPRADOR** declara estar de acordo:

- a) Matrícula do Imóvel;
- b) Memorial descritivo do Empreendimento; e
- c) Planta da Unidade Autônoma.

22.3. Ainda pelo presente Contrato 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 especial de, nos termos da Lei Federal nº 4591/64, efetivar, no momento próprio, os registros do instrumento de instituição e de especificação do condomínio, objeto deste Contrato, podendo para tanto, outorgar, aceitar, assinar, anuir, retificar, alterar os respectivos instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o Memorial de Incorporação do mesmo condomínio, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, podendo ainda, submeter o citado Empreendimento ao patrimônio de afetação, assinar instrumento público ou particular de retificação e ratificação, porventura necessário, inclusive para atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e, mais, promover junto a Prefeitura do Município de Rio de Janeiro, quaisquer alterações do projeto de construção do Empreendimento, sem diminuição ou alteração das áreas e frações ideais de terreno correspondente à unidade de que é titular de direito o **COMPRADOR**, podendo para tanto, assinar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos, conferindo-lhe, ainda, poderes para representá-lo nas repartições públicas municipais, estaduais e federais, autarquias e concessionárias de serviços públicos, instituindo em favor da CEDAE e da LIGHT, se necessário, servidão de área "*non edificandi*", inclusive aceitando e cumprindo exigências e comunique-se, alvarás, enfim, praticando todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra", substabelecendo no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, mandato este constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro).

22.4. As partes elegem o foro da comarca desta Capital, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar.

E, por assim se acharem justas e avençadas subscrevem as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas, na forma e para os efeitos de direito.

Rio de Janeiro, [] de [] de 2026.

SPE GENERAL RABELO 43 LTDA.
Livia Tostes Ramos Vieira e Thiago Portela de Andrade

[.]

[.]

Testemunhas:

[.]

[.]