

**QUADRO RESUMO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA PARA ENTREGA FUTURA E OUTROS PACTOS DO**

**PRESIDENTE PRUDENTE HOTEL**

**UNIDADE AUTÔNOMA Nº .**

Pelo presente instrumento particular e regular forma de direito, as partes contratantes (“**Partes**”), qualificadas nas condições específicas (“**Quadro Resumo**”), têm, entre si, justo e contratado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e outros pactos de unidade autônoma (“**Contrato**”), mediante preço e sua forma de pagamento, mencionados no citado Quadro Resumo e pelas cláusulas e Condições Gerais a seguir pactuadas:

**CONDIÇÕES ESPECÍFICAS (QUADRO RESUMO):**

Outorgante Compromitente **INCORPORADORA: QDI 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.244.375/0001-74, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.226.362.697, com a consolidação de seu contrato social datada de 25/06/2019, registrado na JUCESP sob o nº 397.730/19-6 em sessão de 23/07/2019, com sede nesta cidade, na Rua Batataes, nº 460 – conjuntos 102 e 104, Jardim Paulista – São Paulo, SP, neste ato representada na forma de seu contrato social, a seguir designada simplesmente como **INCORPORADORA**, e a;

Interveniente Anuente e proprietária imóvel no qual está situado o Empreendimento (a seguir definido): **PRUDENSHOPPING S/A**, com sede no município de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Manoel Goulart, nº 2.400, Jardim das Rosas, CEP 19060-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.584.404/0001-07, com seu estatuto social registrado na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.170.661, representada neste ato pela **INCORPORADORA** conforme procuração lavrada em 10 de dezembro de 2018, livro 2450, página 145 do 27º Tabelião de Notas da Capital – SP, a seguir designada simplesmente como **PROPRIETÁRIA**;

A - Outorgado Compromissário Comprador (“**COMPRADOR**”), qualquer que seja quantidade ou gênero de comparecentes:

Nome	
Proporção Aquisição	
Nacionalidade	
Estado Civil	
Data de Nascimento	
Profissão	
Identidade	
CPF	
Endereço	
Telefone	
E-mail	
Regime Casamento	
Data Casamento	___/___/_____
Nome	
Proporção Aquisição	
Nacionalidade	
Estado Civil	
Data de Nascimento	
Profissão	
Identidade	
CPF	
Endereço	
Telefone	
E-mail	

Apesar da proporcionalidade da presente aquisição, todas as obrigações assumidas neste instrumento são solidárias, unas e indivisíveis, inclusive no tocante aos pagamentos das parcelas mencionadas na cláusula “FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO”.

O **COMPRADOR** declarou, sob responsabilidade civil e criminal, que o seu estado civil é o indicado acima, sendo o único e exclusivo responsável pela veracidade da declaração prestada.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**B - UNIDADE COMPROMISSADA** (a “Unidade Autônoma”), assim identificada e caracterizada:

Tipo Imóvel	<b>Unidade Autônoma Hoteleira</b>
Empreendimento	<b>Presidente Prudente Hotel</b>
Endereço	<b>Avenida Manoel Goulart, nº 2.400, na cidade Presidente Prudente/SP</b>
Torre	<b>Única</b>
Pavimento	<b>___º andar</b>
Unidade Autônoma	<b>[descrever]</b>

B.1 - A Convenção de Condomínio prevê as regras de utilização de 50 (cinquenta) vagas de garagem para estacionamento de veículos automotores, não numeradas, existentes no Empreendimento. Conforme Anexo 7.3 do Memorial de Incorporação, das 50 (cinquenta) vagas de estacionamento do Empreendimento, 40 (quarenta) estarão situadas na área do Subcondomínio Shopping (definido na cláusula 1.1.1 do Contrato), ficando, na forma da cláusula 1.8 do Contrato, garantido aos proprietários do Empreendimento a manutenção da quantidade de vagas para uso dos condôminos e usuários do Empreendimento, assim como fica garantida a circulação de veículos e acessos na Área Especial cujo Direito de Uso foi instituído prevista na Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso e Outras Avenças lavrada em 04 de outubro de 2019 registrada nas matrículas nºs 36.725 (sob o nº 23), 36.186, 36.187 e 36.543 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, SP, e que está sendo objeto também de registro perante as matrículas nºs 25.868, 25.869, 25.870, 25.882, 25.883, 25.884, 25.885, 25.886, 25.887, 25.888, 25.889 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, SP, e na Convenção de

Condomínio, de forma que os condôminos e usuários terão livre acesso aos Subcondomínios Shopping e Hotel através da referida área.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**C - PREÇO TOTAL** - O preço total (o “Preço”) pactuado para a venda e compra da Unidade Autônoma ora compromissada é de **R\$ ( )**, sujeito à atualização monetária adiante pactuada, assim dividido, em face do que determina o art. 41, da Lei Federal n.º 4.591/64, em 15% (quinze por cento) referentes à fração ideal relativa à Unidade Autônoma, e 85% (oitenta e cinco por cento) referentes às acessões que constituirão a Unidade Autônoma (partes privativas e comuns em proporção).

C.1 - O Preço de aquisição da Unidade Autônoma engloba o valor correspondente aos serviços de corretagem contratados para viabilizar a concretização do negócio aqui entabulado, que deverão ser pagos conforme mais bem tratado na letra “G” deste Quadro Resumo.

C.2 – No Preço da Unidade Autônoma estão inseridos os custos com a obra civil e montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas e áreas comuns do Empreendimento conforme definido entre a operadora hoteleira e a **INCORPORADORA**.

C.3 – Não estão inclusos no Preço da Unidade Autônoma as verbas de capital de giro e gastos pré-operacionais citados na cláusula 10.4 abaixo.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**D - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO**

**D.1 - PARCELA DE ENTRADA** - A **INCORPORADORA** recebe do **COMPRADOR**, neste ato, a quantia de **R\$ ( )**, correspondendo ao percentual de **[---]**% do Preço, através de cheque

bancário ou transferência bancária na conta de titularidade da **INCORPORADORA**, cuja quitação se dará, automaticamente, quando da compensação bancária de tal quantia.

**D.2 - O SALDO DO PREÇO** - O Saldo do Preço é do valor de R\$ **( )** e será pago pelo **COMPRADOR**, por meio de boleto bancário enviado pela **INCORPORADORA** ao **COMPRADOR**, obedecidos os seguintes valores e datas de vencimento (“Parcelas”):

a) R\$ \_\_\_\_\_ pagáveis pelo **COMPRADOR**, em uma única parcela, com vencimento em **\_ de \_ de 20\_\_**;

b) R\$ \_\_\_\_\_ pagáveis pelo **COMPRADOR**, em uma única parcela, com vencimento em **\_ de \_ de 20\_\_**;

**Mensais:**

c) R\$ \_\_\_\_\_ pagáveis pelo **COMPRADOR**, em **\_ ( )** parcelas mensais e sucessivas de R\$ \_\_\_\_\_, vencendo-se a primeira em **\_ de \_ de 20\_\_**, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até a liquidação;

**Intermediárias:**

d) R\$ \_\_\_\_\_ pagáveis pelo **COMPRADOR**, em **\_ ( )** parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ **( )** cada uma, vencendo-se a primeira em **\_ de \_ de 20\_\_**, e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes até a liquidação;

**Única:**

e) R\$ \_\_\_\_\_ pagáveis pelo **COMPRADOR**, em 01 (uma) única parcela, com vencimento em **\_ de \_ de 20\_\_**;

**OU**

**Habite-se:**

e) R\$ \_\_\_\_\_ pagáveis pelo **COMPRADOR**, em 01 (uma) única parcela, em até 60 (sessenta) dias contados da data da expedição do Auto de Conclusão de Obra expedido pela Municipalidade (“Habite-se”).

D.3 - Os valores das Parcelas estão sujeitos à correção monetária na forma prevista neste Contrato, desde que haja parcela com vencimento superior ao prazo de 12 (doze) meses contados da celebração do presente instrumento;

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**E - JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. PERIODICIDADE DE APLICAÇÃO E SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO.** O valor do Preço e, conseqüentemente, o de cada uma das parcelas vincendas de seu pagamento, estão sujeitos à atualização monetária mensal, a ser aplicada da seguinte forma:

**(a)** até o mês de conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Habite-se) de acordo com a variação percentual mensal positiva acumulada do INCC/FGV, calculado pela Fundação Getúlio Vargas; ou, sendo inviável sua utilização, será adotado o índice CUB (Custo Unitário Básico), Padrão H 12 3 A, calculado e divulgado pelo SINDUSCON/SP;

**(b)** a partir do mês imediatamente posterior à expedição do Habite-se, passarão a ser corrigidas de acordo com a variação percentual mensal positiva acumulada do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços – Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; ou, em sendo inviável sua utilização, será adotado o índice INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), divulgado pelo IBGE.

**(c)** A partir da expedição do Habite-se incidirão sobre as parcelas juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price.

E.1 - Na hipótese de antecipação, total ou parcial, do pagamento das Parcelas, esta antecipação, ocorrida por iniciativa do **COMPRADOR** ou imposição contratual, não excluirá o direito de a **INCORPORADORA** proceder a correção monetária prevista neste Contrato do valor das Parcelas antecipadas e até a data de seu efetivo pagamento.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**F - MULTA E JUROS MORATÓRIOS:** Serão aplicáveis multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido atualizado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido atualizado no caso de atraso no pagamento dos valores devidos pelo **COMPRADOR**. Assim como será devida pelo **COMPRADOR** as despesas, emolumentos, taxas despendidas com a cobrança e honorários advocatícios, desde já prefixados em 10% na fase extrajudicial e 20% na fase judicial, sobre o total do débito.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**G - CORRETAGEM:** A **INCORPORADORA** será a responsável pelo pagamento da corretagem, devendo pagar diretamente ao credor respectivo (**inserir os dados da imobiliária e CRECI** e seus corretores associados), o valor total acordado de R\$ --- (---), na forma estipulada nas notas fiscais e/ou nos recibos prestadores de serviços autônomos apresentados pela empresa imobiliária e seus corretores associados, ficando, entretanto, responsável o **COMPRADOR** pelo pagamento da referida comissão, na hipótese de desistência ou rescisão do presente Contrato por inadimplemento do **COMPRADOR**.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**H - CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO:** O desfazimento do presente negócio jurídico por inadimplemento do **COMPRADOR**, observadas as hipóteses de inadimplemento previstas nas Condições Gerais do Contrato, será precedido de interpelação judicial ou extrajudicial, na forma prevista no Decreto Lei 745 de 07/08/1969, alterado pelo artigo 62 da Lei nº 13.097 de 19/01/2015, combinado com o artigo 474 do Código Civil, para que o **COMPRADOR** purgue a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente com base no INCC/FGV ou no IGPM/FGV, conforme o caso, acrescida de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, e custas de honorários advocatícios e despesas administrativas de cobrança, se houver, tudo conforme estabelecido na alínea F, acima, do Quadro Resumo.

H.1 - O não atendimento pelo **COMPRADOR** à medida premonitória determinará, de pleno direito, o desfazimento do presente Contrato, que resultará na restituição que deverá ser feita pela INCORPORADORA ao COMPRADOR dos valores até então pagos por este, atualizados com base no índice indicado na letra E supra, deste Quadro Resumo, desde a data da rescisão até a data do efetivo pagamento, deduzidos os valores que compreendem: (a) a pena convencional estabelecida entre as Partes de 50% (cinquenta por cento) sobre a quantia até então paga pelo COMPRADOR; (b) a integralidade da quantia paga a título de corretagem pela INCORPORADORA, em obediência à regra do artigo 53 da Lei 8.078, de 11/09/1990 e a Lei nº 13.786, de 27/12/2018; (c) encargos incidentes sobre a Unidade Autônoma e despesas previstas no Contrato; e, ainda, (d) durante o período em que eventualmente foi disponibilizada a Unidade Autônoma ao COMPRADOR, os impostos e taxas devidos, dentre eles, mas não se limitando as despesas de Condomínio e IPTU. A referida devolução se efetivará através de uma única parcela a ser paga em até 30 (trinta) dias após a expedição do Habite-se do Empreendimento ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente.

H.2 - Na hipótese de revenda da Unidade Autônoma pela **INCORPORADORA** antes de transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias recém mencionado, a restituição aqui tratada deverá ser feita ao **COMPRADOR** no prazo de até 30 (trinta) dias contados da revenda, adotando-se como índice para correção monetária o mesmo adotado para correção das parcelas do Preço da Unidade Autônoma. Ou seja, os índices previstos na letra “E” do Quadro Resumo.

H.3 - Não incidirá a penalidade prevista na alínea “a”, letra “H.1”, acima, tratada na hipótese do **COMPRADOR** apresentar comprador substituto para a Unidade Autônoma, que se sub-rogue em todos os direitos e obrigações por ele originalmente assumidos e que seja previamente aprovado pela **INCORPORADORA**, por escrito, tendo esse terceiro a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira, econômica e jurídica pela **INCORPORADORA**, de forma a respeitar as disposições previstas no Capítulo XI, da Cessão.

H.4 - Em caso de ocupação da Unidade Autônoma será devido, ainda, o ressarcimento pela utilização da Unidade Autônoma pelo COMPRADOR, que é estabelecido no percentual mensal de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o Preço atualizado do Contrato, pro rata

die, à INCORPORADORA, cujo pagamento deverá ser efetuado em até 30 (trinta) dias contados de comunicação formal e expressa da INCORPORADORA nesse sentido.

H.5 – Os débitos do **COMPRADOR** correspondentes às deduções mencionadas nos itens H.1 e H.4, supra, poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída na hipótese de desfazimento do presente Contrato, sendo certo que os referidos descontos e retenções estão limitados aos valores efetivamente pagos, salvo em relação às quantias relativas à fruição da Unidade Autônoma, em consonância com o previsto na Lei 13.786/2018.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

I - **ÔNUS:** O imóvel acha-se inteiramente livre e desembaraçado de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, conforme averbação nº 17, datada de 02 de agosto de 2017, na matrícula nº 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente. A **INCORPORADORA** poderá onerar o imóvel e todas as benfeitorias e acessões sobre ele erigidas, incluindo-se as Unidades Autônomas do Empreendimento, para garantia de financiamento bancário a ser obtido para a construção do Empreendimento, cuja liquidação é de responsabilidade exclusiva da **INCORPORADORA**, com o que o **COMPRADOR** concorda plenamente, em consonância com o previsto nas cláusulas 1.2.1 e 1.2.1.1, infra, do presente Contrato.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

J - **ENTREGA DA OBRA:** O prazo final para obtenção do Habite-se do Empreendimento ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente é 30 de setembro de 2022 (“Prazo Estimado de Obra”), admitindo-se uma tolerância, independentemente de justificativa, de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data final do Prazo Estimado de Obra, sendo certo que o atraso no cumprimento desta obrigação, pela INCORPORADORA, dará ensejo ao desfazimento do Contrato pelo COMPRADOR, ressalvadas as hipóteses de caso fortuito ou força maior, quando então o

prazo será prorrogado por tempo equivalente à paralisação das obras e obras retomada das citadas atividades.

J.1 - Concluída a obra civil, caracterizada por meio da expedição do Habite-se, serão iniciados os serviços de decoração, montagem e equipamento das unidades autônomas e das áreas comuns do Empreendimento, com prazo previsto para 3 (três) meses, contados da data da expedição do Habite-se, admitida uma tolerância de 60 (sessenta) dias (“**Prazo de Implantação**”), sem prejuízo da dilação de tal prazo por motivo de força maior e caso fortuito, quando então o prazo será prorrogado por tempo equivalente à paralisação das mesmas mais o tempo necessário para a retomada do ritmo normal das citadas atividades.

J.2 - Não se confunde o Prazo Estimado de Obra (Habite-se) e o Prazo de Implantação, com a data de início das atividades operacionais hoteleiras, haja vista que, para que esta última ocorra, deverão ser observados os requisitos previstos neste Contrato e nos contratos celebrados com a operadora hoteleira. O atraso no início da operação hoteleira ou o atraso no recebimento das unidades autônomas e área comum do Empreendimento por razões imputáveis aos compradores das unidades autônomas do Empreendimento previstas na cláusula 5.7, abaixo, não gerará à **INCORPORADORA** qualquer responsabilidade ou penalidade.

J.3 - Na hipótese de atraso na expedição do Habite-se, considerado aquele superior ao Prazo de Tolerância, e não tenha ocorrido a suspensão do Prazo de Entrega da Obra na forma da cláusula 5.6 (e seus subitens) do Contrato, caso o **COMPRADOR** opte pelo desfazimento do Contrato, deverá comunicar sua intenção à **INCORPORADORA** mediante manifestação expressa nesse sentido em até 30 (trinta) dias contados da data do envio do comunicado feito pela **INCORPORADORA** ou, caso ela não o faça, da data prevista para a referida expedição, importando o silêncio na concordância com a manutenção do Contrato e concretização da aquisição mediante o recebimento da indenização prevista no item J.5, infra.

J.4 - Na ocorrência da resolução do Contrato nos termos mencionados na cláusula J.3, a **INCORPORADORA** restituirá ao **COMPRADOR** a integralidade de todos os valores pagos até então, atualizados monetariamente na forma prevista para pagamento do Preço, bem como

estará obrigada ao pagamento de **multa compensatória no valor equivalente a 2% (dois por cento) incidente sobre todo o valor efetivamente pago à INCORPORADORA até a data da resolução contratual e serão pagos em até 60 (sessenta) dias contados da data da resolução do Contrato.**

J.5 - Por outro lado, se não tiver ocorrido a suspensão do Prazo de Entrega da Obra na forma da cláusula 5.6 (e seus subitens) do Contrato e a entrega da Unidade Autônoma ultrapassar o Prazo de Tolerância; e, ainda, se o **COMPRADOR** não tiver interesse na resolução do Contrato, conforme mencionado acima, **caberá ao COMPRADOR o recebimento, por ocasião da entrega da Unidade Autônoma, de indenização de 1% (um por cento), por mês de atraso, pro rata die, sobre o valor efetivamente pago à INCORPORADORA calculado com base no total de cada mês de atraso, atualizado monetariamente conforme índice previsto no item “E” supra.**

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**L - INCORPORAÇÃO** - Nos termos da Lei Federal n.º 4.591/64, e legislação posterior pertinente, com intuito de promover uma incorporação imobiliária no todo do imóvel, a **INCORPORADORA** registrou, em 14 de outubro de 2019, o Memorial de Incorporação, conforme ato 21 da matrícula nº 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**M - NEGATIVAS FISCAIS:** A **INCORPORADORA** declara que possui, neste ato, as seguintes certidões fiscais, quais sejam Certidões Negativas ou Positivas com Efeitos de Negativa do INSS e Certidão Conjunta da Receita Federal, e a Certidão de Débito Trabalhista – CNDT, que podem ser confirmadas, via internet, nos respectivos sites dos órgãos.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**N - REPRESENTANTE(S) NOMEADO(A,S):** O **COMPRADOR** neste ato nomeia e constitui como seu) procurador a **INCORPORADORA**, cujos poderes são os expressos no **item 9.1** adiante.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**O - MEIO DE COMUNICAÇÃO:** O **COMPRADOR** concorda que os avisos e as comunicações relativas ao Contrato, bem como as informações sobre as datas de vencimento de parcelas do Preço, estágio da obra, avisos para realização de vistorias, pedidos de atualização cadastral, convites para reuniões ou para tratativas de assuntos pertinentes ao Contrato, além de outros comunicados diversos e de interesse para o bom andamento das relações contratuais, possam ser enviados, por intermédio de e-mail inserido no item A, acima, ou mensagem SMS para o número de telefone/celular.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**P - PESSOA POLITICAMENTE EXPOSTA:** Em atendimento à Lei nº 9.613, de 03/03/1998, e à Resolução nº 16 do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, o **COMPRADOR** declara que não é pessoa politicamente exposta, de maneira que não é agente público que desempenha ou tenha desempenhado, nos últimos cinco anos, no Brasil ou em países, territórios e dependências estrangeiras, cargos, empregos ou funções públicas relevantes, assim como seus representantes, familiares e estreitos colaboradores.

Item não aplicável ( ) - Cargo público: \_\_\_\_\_

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**Q - DIREITO DE ARREPENDIMENTO:** Na hipótese de celebração do presente Contrato fora da sede da **INCORPORADORA**, as Partes poderão desistir da aquisição da Unidade Autônoma, no prazo de até 7 (sete) dias a contar desta data, nos termos do art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), sem prejuízo da devolução da integralidade de todas as quantias pagas monetariamente atualizadas pelo INCC/FGV. Neste

caso, deverá o **COMPRADOR** demonstrar o exercício do Direito de Arrependimento por meio de carta registrada com aviso de recebimento, sendo certo que deverá ser considerada a data da postagem como a data de cumprimento do prazo de 7 (sete) dias.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**R - DESISTENCIA DA INCORPORAÇÃO:** A **INCORPORADORA** declara, na forma do art. 34, da Lei 4.591/64, a incorporação do Empreendimento está submetida ao prazo de carência, de modo que lhe será lícito desistir do Empreendimento, caso não comercialize, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas do Empreendimento, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro do Memorial de Incorporação ou sua revalidação, se for o caso.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**S – DESPESAS:** É de responsabilidade do **COMPRADOR** o pagamento das despesas decorrentes do presente Contrato e necessárias à lavratura da escritura pública de compra e venda, registro da escritura, impostos de transmissão (ITBI) e qualquer outro tributo ou encargo que venha a ser devido em decorrência desta transação, mesmo que lançado em nome da **INCORPORADORA**.

S.1 – É de responsabilidade do **COMPRADOR** os valores relativos (a) às verbas pré-operacionais (estimados para fins de referência em R\$ R\$ 4.300,00) e (b) ao capital de giro (estimados para fins de referência em R\$ 2.000,00), para a abertura do hotel, e estão cientes, ainda, que esses valores finais relativos às verbas pré-operacionais e de capital de giro serão deliberados na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio sem uso e pagos diretamente à Atlântica na forma definida na referida Assembleia. Os valores acima referidos são estimados e estão sujeitos à correção monetária com base no IGP-M/FGV e à variação da moeda norte-americana, esta exclusivamente para os itens eventualmente sujeitos à importação.

S.2 – É ainda de responsabilidade do **COMPRADOR**, na operação hoteleira, o pagamento das despesas relativas à Unidade Autônoma e à operação hoteleira, dentre elas, mas não se limitando: **(a)** os gastos com publicidade, promoção, reservas e programas de marketing corporativos promovidos pela operadora hoteleira; **(b)** despesas condominiais ordinárias, repasses com custo de pessoal, avisos de lançamento de recuperação e repasses de custos operacionais, despesas com empregados e pessoal contratado, inclusive contribuições previdenciárias, impostos e taxas inerentes à atividade conforme legislação em vigor, despesas operacionais, custos administrativos e contábeis, serviços de terceiros; **(c)** materiais, estoques e serviços de qualquer natureza, inclusive honorários, eventual repasse de parte dos custos relativos aos seguros contratados pelo condomínio, fornecimento de luz, gás e telefone; **(d)** valores destinados à constituição e manutenção dos fundos, para reposição de equipamentos e manutenção, conservação e reparos das unidades autônomas do Empreendimento; **(e)** as remunerações (gerenciamento e franquia) devidas à operadora hoteleira; **(f)** toda e qualquer despesa direta ou indiretamente relacionada ao uso da Marca; dentre outras despesas. O pagamento deverá ser feito pelo **COMPRADOR** à operadora hoteleira na forma definida na Sociedade por Conta de Participação constituída entre ele, **COMPRADOR**, e a operadora hoteleira.

De acordo: \_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**T – AFETAÇÃO:** O patrimônio do Empreendimento foi afetado nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, conforme se verifica da Av. 22 da matrícula nº 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente.

**INCORPORADORA:**

\_\_\_\_\_  
**QDI 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**PROPRIETÁRIA:**

\_\_\_\_\_

**PRUDENSHOPPING S/A.**

**COMPRADOR:**

---

---

(Esta folha é parte integrante do Quadro Resumo do Instrumento Particular de  
Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma para Entrega Futura e Outros  
Pactos do Presidente Prudente Hotel)

# CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA, PARA ENTREGA FUTURA E OUTROS PACTOS DO

## EMPREENDIMENTO “PRESIDENTE PRUDENTE HOTEL”

Pelo presente instrumento particular, as partes enunciadas e qualificadas no **QUADRO RESUMO** firmam este contrato de compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outros pactos (“Contrato”), tendo por objeto a unidade autônoma especificada no **QUADRO RESUMO** (“Unidade Autônoma”), pelo preço certo e previamente ali também ajustado, consoante às cláusulas e condições que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

### 1. **CAPÍTULO I – DO IMÓVEL E DO EMPREENDIMENTO**

**1.1.** A **PRUDENSHOPPING S/A**, devidamente qualificada no **QUADRO RESUMO** (a “**PROPRIETÁRIA**”), é proprietária do imóvel, com área de 1.200,00m<sup>2</sup>, objeto da matrícula 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, SP, no qual será erigido o hotel, localizado em Presidente Prudente, Estado de São Paulo, na Avenida Manoel Goulart, nº 2.400, melhor descrito e caracterizado na matrícula 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, originada da unificação dos imóveis objetivados pelas matrículas nºs 23.087, 23.088 e 32.509 da referida Serventia, cadastrado perante a municipalidade de Presidente Prudente sob o contribuinte nº 26.4.4.1404.0800.001, cadastro 606440001 (“**Imóvel**”).

**1.1.1.** A área do Imóvel é oriunda de uma área maior com 40.200m<sup>2</sup> (“**Área Maior**”), na qual está instalado também um shopping center, com área construída de 74.233,62 m<sup>2</sup> que, após especificação e instituição parcial de condomínio, registrada sob R-20 da matrícula 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, passou a ser objeto da matrícula 83.757 do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, SP (“**Subcondomínio Shopping**”).

**1.1.2.** Os imóveis objetos das matrículas 36.725 e 83.757 supramencionadas serão então compostos, respectivamente, por 2 (dois) subcondomínios distintos: (1) o Subcondomínio

Hotel – objeto desta incorporação, onde será construído o **EDIFÍCIO** (conforme está definido abaixo) (“Subcondomínio Hotel”) – e o (2) Subcondomínio Shopping, este já implantado, destinado exclusivamente à instalação de atividades de uso não residencial, os quais compõem o Condomínio Master do Prudenshopping (“Condomínio Master”).

**1.1.3.** Haverá total autonomia e independência de cada um dos subcondomínios em relação ao outro na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários exclusivos, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outro, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito exclusivamente a cada um dos subcondomínios.

**1.2.** A Unidade Autônoma, bem como todo o Imóvel, acham-se inteiramente livres e desembaraçados de toda e qualquer restrição, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, conforme averbação nº 17, datada de 02 de agosto de 2017, matrícula nº 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, permanecendo a hipoteca constituída em favor de Pentágono S.A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários somente relativo à área do Subcondomínio Shopping, tendo sido transportada referida averbação para a matrícula 83.757 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, SP, sob o Av-02, aberta por ocasião da especificação e instituição de condomínio do Subcondomínio Shopping.

**1.2.1** Entretanto, para construção do **EDIFÍCIO**, a **INCORPORADORA** poderá obter financiamento bancário, com o que o **COMPRADOR** concorda plenamente, caso em que será conferida à instituição financeira hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel e de todas as benfeitorias e acessões sobre ele erigidas, incluindo-se as unidades autônomas do **EDIFÍCIO**, cuja liquidação será de exclusiva responsabilidade da **INCORPORADORA**. A **INCORPORADORA** poderá também caucionar ou ceder fiduciariamente, em favor da mesma instituição financeira, os créditos decorrentes das alienações das unidades autônomas do **EDIFÍCIO** (conforme é definido abaixo) em garantia ao referido financiamento bancário.

**1.2.1.1.** Se necessário for, o **COMPRADOR** deverá prontamente ratificar sua anuência, ora manifestada, no contrato de financiamento e seus anexos, a ser celebrado, ou qualquer outro documento ou aditamento que seja solicitado pelo agente financeiro, ficando certo que sua recusa em assinar tais documentos caracterizará grave infração e inadimplemento contratual, passível de sua rescisão, pelo que outorga, desde já os respectivos poderes, nos termos da cláusula 9.1, infra.

**1.3.** Conforme disposto no § 1º, alínea “b” do artigo 31, da lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nos termos do Instrumento de Mandato, lavrado nas Notas do 27º Ofício, conforme Livro 2450, fls. 145, a **INCORPORADORA**, qualificada no **QUADRO RESUMO**, tomou a iniciativa e assumiu pela Incorporação Imobiliária do **EDIFÍCIO** (conforme é definido abaixo).

**1.4.** A **PROPRIETÁRIA** fez aprovar o respectivo projeto de construção do **EDIFÍCIO** (conforme é definido abaixo), conforme Alvará de Execução nº 1097/2017, expedido em 14/12/2017 pela Prefeitura do Município de Presidente Prudente.

**1.5.** O empreendimento que compõe o Subcondomínio Hotel terá a denominação de “**PRESIDENTE PRUDENTE HOTEL**”, receberá o nº 2.400 na Avenida Manoel Goulart, em Presidente Prudente – SP, e será composto de 148 (cento e quarenta e oito) unidades autônomas, na proporção de 09 (nove) suítes padrão e 02 (duas) suítes P.N.E., por andar, do 1º ao 8º pavimentos, e 12 (doze) suítes padrão, por andar, do 9º ao 13º pavimentos, sendo daqui em diante designado simplesmente por “**EDIFÍCIO**”.

**1.5.1** A Convenção de Condomínio prevê as regras de utilização de 50 (cinquenta) vagas de garagem para estacionamento de veículos automotores, não numeradas, existentes no Empreendimento. Conforme Anexo 7.3 do Memorial de Incorporação, das 50 (cinquenta) vagas de estacionamento do **EDIFÍCIO**, 40 (quarenta) estarão situadas na área do Subcondomínio Shopping, ficando assegurada a manutenção da quantidade das vagas aos condôminos e usuários do **EDIFÍCIO**, assim como a circulação dos veículos e acesso na Área Especial cujo Direito de Uso na forma da cláusula 1.6, abaixo.

**1.5.2 O EDIFÍCIO** contará com uma cozinha apenas para servir café da manhã e, caso os proprietários do **EDIFÍCIO** decidam por um modelo diferente de operação de forma a abranger Alimentos e Bebidas (A&B), estes deverão convocar uma Assembleia Geral para tal fim, submetendo à aprovação de todos, de forma a alterar o projeto do **EDIFÍCIO** e realizar aporte extraordinário de capital, na forma da Convenção de Condomínio.

**1.6.** Os condôminos e usuários do Subcondomínio Hotel terão acesso livre a partir da via pública, ficando permitida a sua livre circulação dentro do Condomínio Master conforme definido Área Especial cujo Direito Real de Uso instituído na matrícula nº 36.725 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente e matrículas nºs 36.186, 36.187 e 36.543 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, SP, e que está sendo objeto também de registro perante as matrículas nºs 25.868, 25.869, 25.870, 25.882, 25.883, 25.884, 25.885, 25.886, 25.887, 25.888, 25.889 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, desde que respeitada a Convenção de Condomínio e os respectivos Regimentos Internos (“Área de Circulação e Acessos”).

**1.6.1.** A Área de Circulação e Acessos é de propriedade exclusiva do condômino do Subcondomínio Shopping, não constituindo parte de propriedade comum dos condôminos do Subcondomínio Hotel.

**1.7.** No Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio, arquivados perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, acham-se perfeitamente descritas e caracterizadas as partes de propriedade e uso comuns e aquelas de uso e propriedade exclusivos do **EDIFÍCIO**.

**1.8.** É facultado, em caráter irrevogável e irretratável, à **PROPRIETÁRIA**, a exclusivo critério e expensas desta, o qual o **COMPRADOR** declara plena aceitação e ciência, anuindo desde já com tal faculdade:

(a) o direito de empreender na área do Subcondomínio Shopping, tais como, exemplificativamente, prédios comerciais para revenda, novos planos horizontais, novos subcondomínios, inclusive na área onde circunda o terreno do Subcondomínio Hotel, de modo que os Subcondomínios integrem entre si, através da praça de alimentação do Shopping Center e o mezanino e subsolo do **EDIFÍCIO**,

podendo para tanto, ampliar, alterar suas estruturas acessões, instalações, pertencas e mobiliários, sua arquitetura, sua área construída, seus espaços, alterando as atividades econômicas nele desenvolvidas pela **PROPRIETÁRIA** ou por terceiros por ela autorizados ou contratados desde que (i) essa construção não tenha atividade hoteleira, de modo a não se caracterizar a competição predatória com as atividades que serão exercidas no Subcondomínio Hotel; (ii) não diminua a área privativa do Subcondomínio Hotel constituída por suas unidades autônomas e área comum no Imóvel com o que o **COMPRADOR**; e

(b) a mudança da localização das vagas de uso exclusivo dos condôminos e usuários do Subcondomínio Hotel, desde que a nova localização não prejudique a atividade comercial hoteleira e a respectiva quantidade de vagas, garantindo a circulação dos veículos na Área Especial cujo Direito Real de Uso foi instituído, conforme previsto na cláusula 1.6, acima;

**1.9.** Em razão das atividades a serem exploradas no **EDIFÍCIO**, quais sejam, a exploração de atividade hoteleira na modalidade de Condo Hotel, envolvendo retorno dos resultados da operação hoteleira, a **INCORPORADORA** contratou a Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda. (a “Atlântica”), sendo certo que a Atlântica deverá auxiliar a **INCORPORADORA** no que diz respeito às questões de caráter estritamente operacional do hotel para que o **EDIFÍCIO** atenda aos padrões da marca utilizada pela Atlântica e realize tanto a administração condominial do **EDIFÍCIO**, quanto a exploração hoteleira de suas facilidades, exercendo, portanto, todas as atividades peculiares ao funcionamento do próprio **EDIFÍCIO**, tudo conforme disposto no Capítulo X (o “Acordo”).

## **CAPÍTULO II – DO PREÇO, REAJUSTES E ANTECIPAÇÃO**

**2.1.** Pelo presente instrumento e regular forma de direito e a fim de integrar o **COMPRADOR** no aludido **EDIFÍCIO**, a **INCORPORADORA** se compromete a lhe transferir a fração ideal referente à Unidade Autônoma objeto deste Contrato e ele a adquirir e custear as respectivas acessões e benfeitorias, com valor definido, de forma indistinta e indivisível, pelo valor certo e ajustado, que será pago da forma indicada no **QUADRO RESUMO** e de acordo com as condições que seguem.

**2.2.** Caso o **COMPRADOR** tenha optado pelo pagamento do Preço da Unidade Autônoma de forma parcelada acima de 12 (doze) meses, os valores das prestações do **QUADRO RESUMO** serão corrigidos monetariamente mensalmente pela variação positiva dos índices e critérios também estabelecidos no referido **QUADRO RESUMO**.

**2.3.** As correções serão calculadas com base no índice de 02 (dois) meses anteriores ao presente Contrato e com índice-reajuste o correspondente ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.

**2.4.** A partir da expedição do Auto de Conclusão da Obra emitido pela Prefeitura Municipal competente (“Habite-se”) incidirão sobre as parcelas juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price.

**2.4.1.** Caso haja atraso na publicação do índice de reajuste, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado segundo o último índice publicado e, tão logo conhecido o índice do período, a parte devedora acertará com a outra a diferença a maior existente, quando por ela solicitado.

**2.5.** As Parcelas têm vencimento nos dias estipulados no **QUADRO RESUMO** e serão pagas por meio de boleto bancário a ser enviado ao **COMPRADOR**, dirigido ao e-mail por ele fornecido, ou outro meio que venha a ser determinado pela **INCORPORADORA**. A falta de recebimento do documento bancário não exime o **COMPRADOR** da obrigação de efetuar quaisquer dos pagamentos previstos no presente Contrato, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua liquidação que, em tais casos, poderá ser feito na sede da **INCORPORADORA**, apontada no introito.

**2.6.** A data de vencimento das prestações não tem qualquer vínculo com o andamento ou conclusão da obra do **EDIFÍCIO**.

**2.7.** 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, bem como restrição ou alteração da forma de correção monetária, total ou parcial, do saldo devedor e /ou do valor de cada Parcela.

**2.8.** O recibo de pagamento da última Parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido. Da mesma forma, o pagamento de qualquer parcela não implicará, salvo manifestação expressa da **INCORPORADORA**, renúncia à atualização monetária, aos juros e/ou à multa que lhe couberem.

**2.9.** Na hipótese de antecipação, total ou parcial, do pagamento das Parcelas, esta antecipação, ocorrida por iniciativa do **COMPRADOR** ou imposição contratual, não excluirá o direito de a **INCORPORADORA** proceder a correção monetária prevista neste Contrato do valor das Parcelas antecipadas e até a data de seu efetivo pagamento.

**2.10.** O **COMPRADOR** declara ter conhecimento do tipo de aprovação do **EDIFÍCIO** (Condo-hotel), de modo que está sujeito às regras aplicáveis por agentes financeiros ao financiamento de imóveis não residenciais, caso tenha optado pelo pagamento de parte do Preço por meio de financiamento bancário.

### **CAPÍTULO III – DA MORA, DO INADIMPLEMENTO E DA RESOLUÇÃO** **DO CONTRATO**

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

**(a)** reajuste monetário, de acordo com os critérios de correção previstos no item 2.2, retro, *pro rata die*;

**(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) despesas, emolumentos, taxas despendidas com a cobrança e honorários advocatícios, desde já prefixados em 10% na fase extrajudicial e 20% na fase judicial, sobre o total do débito.

3.2. 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 os efeitos legais e contratuais.

3.3. Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o presente Contrato poderá ser considerado resolvido pela **INCORPORADORA** de pleno direito em qualquer um das seguintes hipóteses:

(a) se o **COMPRADOR** atrasar o pagamento de qualquer Parcela;

(b) se o **COMPRADOR** descumprir qualquer obrigação prevista neste Contrato;

(c) se houver a constituição de qualquer ônus sobre a Unidade Autônoma comprometida ou os respectivos direitos por parte do **COMPRADOR** sem a anuência prévia e por escrito da **INCORPORADORA**;

(d) se contra o **COMPRADOR** ocorrerem processos ou forem decretadas medidas judiciais que, de algum modo, afetem, no todo ou em parte, a Unidade Autônoma; ou

(e) insolvência ou decretação de falência do **COMPRADOR**;

3.4. Nos termos do art. 1º do Decreto Lei nº 745, de 7 de agosto de 1969, alterado pelo artigo 62 da Lei nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015, combinado com o artigo 474 do Código Civil, caso o **COMPRADOR** descumpra qualquer obrigação prevista neste Contrato, inclusive a obrigação de pagamento das Parcelas, e não purgue a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação enviada por qualquer meio suficiente para caracterizar a ciência do **COMPRADOR** quanto ao fato, poderá a **INCORPORADORA** declarar automaticamente rescindido o Contrato de pleno direito, ficando-lhe facultado o direito de

usar e dispor, livre e imediatamente, da Unidade Autônoma, inclusive aliená-la a terceiros, com direito de reintegrar-se na posse direta da Unidade Autônoma e suas acessões, independentemente de quaisquer outras formalidades, posto que caracterizado o inadimplemento absoluto do **COMPRADOR**.

**3.5.** Na hipótese de inadimplemento do **COMPRADOR**, a **INCORPORADORA** poderá optar, por: **(a)** considerar vencida por antecipação a totalidade dos valores contratados, englobando preço de alienação da fração ideal e custeio das acessões e benfeitorias à Unidade Autônoma; ou **(b)** considerar resolvido, de pleno direito, este Contrato, ficando como titular da fração ideal e respectivas acessões e benfeitorias.

**3.6.** O desfazimento do presente negócio jurídico por inadimplemento do **COMPRADOR**, na hipótese prevista na alínea “b” da cláusula 3.5. acima, observará as regras apresentadas na letra H e respectivos subitens do **QUADRO RESUMO**.

**3.7.** Na hipótese do **COMPRADOR** solicitar a rescisão do presente instrumento, mesmo estando adimplente com as obrigações estabelecidas neste Contrato, ficará sujeito às mesmas condições descritas no item 3.6 e seguintes acima.

**3.8.** Resolvido o Contrato pela não conclusão da Obra, definida na letra J do Quadro Resumo até o final do Prazo de Tolerância, deverão ser observadas as regras da letra J do **QUADRO RESUMO**.

**3.8.1.** A restituição de valores ao **COMPRADOR** será realizada na conta corrente previamente informada pelo **COMPRADOR** por escrito. No caso de conta encerrada ou não informada, o montante ficará disponível ao **COMPRADOR** na sede da **INCORPORADORA**.

**3.9.** Na hipótese de desfazimento do Contrato a **INCORPORADORA** terá livre disponibilidade sobre a Unidade Autônoma, podendo, inclusive, aliená-la, desde logo, a terceiros.

#### **CAPÍTULO IV - DA CONSTRUÇÃO**

**4.1.** As obras do **EDIFÍCIO** serão executadas por uma construtora escolhida pela **INCORPORADORA**, segundo projeto aprovado pela Municipalidade, conforme alvará retro aludido.

**4.2.** A **INCORPORADORA** deverá, na execução das obras do **EDIFÍCIO**, atender as plantas e especificações do projeto aprovado perante a Municipalidade, Memorial Descritivo e demais documentos que compõem o memorial de incorporação levado a registro, sendo que a montagem, equipamento e decoração das unidades autônomas e área comum do **EDIFÍCIO** deverão respeitar os padrões adotados pela Atlântica e definido no Acordo formalizado entre a Atlântica e a **INCORPORADORA**, ressalvadas as hipóteses em que haja alterações destes, como previsto neste instrumento.

**4.2.1.** Os bens e equipamentos para decoração, equipagem e montagem do **EDIFÍCIO** serão adquiridos em nome da **INCORPORADORA** e entregues ao Subcondomínio Hotel.

**4.3.** Independentemente de consulta ao **COMPRADOR**, e sem que caiba a este o direito de pleitear qualquer compensação, poderá a **INCORPORADORA** alterar o projeto de execução e o memorial descritivo do **EDIFÍCIO**, em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data deste Contrato, ou ainda por exigência da Atlântica, operadora hoteleira contratada para explorar o Condo Hotel, para manter o padrão da marca.

**4.4.** Além do acima disposto, fica estipulado que as diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa, das áreas totais e de fração ideal de terreno, em até cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado comparativamente às dos quadros da NBr 12.721, e destes comparativamente às do projeto de execução, não darão à **INCORPORADORA**, nem ao **COMPRADOR** quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra do **EDIFÍCIO**.

**4.5.** Por razões de segurança, fica vedada ao **COMPRADOR** qualquer interferência, direta ou indireta, na obra do **EDIFÍCIO**.

**4.6.** Fica estabelecido que a **INCORPORADORA**, quando da implantação do projeto de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas hoteleiras e das respectivas áreas comuns do **EDIFÍCIO** na forma do Acordo, bem como da realização dos testes de funcionalidade e operacionalidade de tais unidades autônomas, poderá, eventualmente, substituir ou suprimir quaisquer materiais ou peças que se apresentem no Acordo, aplicando os recursos em materiais ou peças equivalentes e/ou de durabilidade similar ou, ainda, em outras não equivalentes, mas que se mostrem mais adequadas à operacionalidade e funcionamento das atividades hoteleiras que serão desenvolvidas, observadas as orientações da Atlântica, garantindo ao **COMPRADOR** o atendimento aos padrões da Marca escolhida para utilização no condo-hotel.

## **CAPÍTULO V – DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO**

**5.1.** As obras do **EDIFÍCIO** têm seu término previsto em conformidade com o disposto no **QUADRO RESUMO**.

**5.2.** O **COMPRADOR** está ciente de que o Prazo de Tolerância dispensa a comprovação de motivos justificadores da postergação do Prazo Estimado da Obra do **EDIFÍCIO**, sem que isso acarrete qualquer penalidade à **INCORPORADORA**.

**5.2.1.** Se o Prazo Estimado de Obra se estender pelo Prazo de Tolerância, a **INCORPORADORA** deverá informar ao **COMPRADOR** a respeito com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias antes do encerramento do Prazo Estimado de Obra.

**5.3.** Para os efeitos deste Contrato, será considerada terminada a obra do **EDIFÍCIO** e, conseqüentemente, cada unidade autônoma, quando for expedido o Habite-se.

**5.4.** No Prazo Estimado de Obra não se inclui o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, como os de montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas e áreas comuns, ajardinamento competente, que deverá ser executado no prazo de 3 (três) meses da data da expedição do Habite-se, admitida uma tolerância de 60 (sessenta) dias na forma da letra “J.1” do **QUADRO RESUMO** (“Prazo de Implantação”).

**5.5.** Se as obras do **EDIFÍCIO** não forem concluídas na forma das cláusulas 5.2 e 5.3, acima, e ultrapassar o Prazo de Tolerância, assim como se o **COMPRADOR** não tiver interesse na resolução do Contrato, conforme supramencionado, caberá ao **COMPRADOR** o recebimento, quando da entrega da Unidade Autônoma, de indenização de 1% (um por cento) para cada mês de atraso, pro rata die, sobre o valor efetivamente pago à **INCORPORADORA** em cada mês de atraso, atualizado monetariamente na forma prevista no **QUADRO RESUMO** deste Contrato.

**5.6.** Prazo Estimado da Obra, o Prazo de Tolerância e o Prazo de Implantação poderão se estender automaticamente se a **INCORPORADORA** alegar e comprovar motivos de caso fortuito ou força maior.

**5.6.1.** Nestas hipóteses, portanto, será imediatamente suspenso o Prazo Estimado de Obra e, conseqüentemente, o Prazo de Tolerância, assim como o Prazo de Implantação, por igual período da paralisação, e acrescidos os dias necessários à retomada de ritmo normal da obra do **EDIFÍCIO**.

**5.6.2.** As Partes definem, desde já como casos fortuitos e de força maior os seguintes eventos, sem prejuízo de outros que possam se caracterizar como tal: (a) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de caminhoneiros, ou de alguma atividade que afete o andamento da execução das obras do **EDIFÍCIO**, bem como a emissão do Habite-se; (b) demora dos portos, tais como greves, “operação padrão”, congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação nas obras, desde que comprovada a relação de “causa e efeito”; (c) estado de guerra ou perturbação da ordem pública; (d) chuvas prolongadas que impeçam a execução das obras no prazo convencionado, assim entendidas quando o índice pluviométrico diário for superior a 15,00mm nas fases da obra em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza; (e) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou lhe reduzam o seu ritmo; (f) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afetar o andamento das obras; (g) atraso das Autoridades Públicas no processamento e emissão do Habite-se; (h) falta, ainda que momentânea, dos materiais especificados no memorial descritivo ou de similares que os

substituam; (i) condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, dos escoramentos dos prédios vizinhos, nos prazos para tanto inicialmente previstos; (j) eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por condôminos.

**5.7.** Não se confunde o Prazo Estimado de Obra (Habite-se) e o Prazo de Implantação, com a data de início das atividades operacionais hoteleiras, haja vista que, para que esta última ocorra, deverão ser observados os requisitos previstos nos contratos celebrados com a Atlântica, dentre elas: pagamento do capital de giro e despesas pré-operacionais por parte de todos os compradores das unidades autônomas do **EDIFÍCIO** conforme cláusula 10.7, alínea “e” abaixo, obtenção de licenças junto aos órgãos necessários, etc.

## **CAPÍTULO VI - VISTORIA E POSSE**

**6.1.** Considerando a destinação e forma de exploração do **EDIFÍCIO**, para que suas unidades autônomas sejam exploradas como meio de hospedagem e para que seja atingida a finalidade de prestação de serviços na forma do Capítulo anterior, a **INCORPORADORA** convocará a Atlântica por e-mail ou outro meio de comunicação escrita para agendamento da vistoria da Unidade Autônoma compromissada ao **COMPRADOR**.

**6.2.** A Atlântica, por conta e ordem do **COMPRADOR**, receberá as chaves da Unidade Autônoma após Habite-se, assim como montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas e áreas comuns do **EDIFÍCIO**, desde que o **COMPRADOR** esteja em dia com todas as suas obrigações, observadas as demais condições abaixo mencionadas:

- a)** pago integralmente o Preço da Unidade Autônoma;
- b)** tenha havido a vistoria da Unidade Autônoma na forma disposta acima; e
- c)** tenha apresentado a escritura de transferência da Unidade Autônoma devidamente registrada no 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente;

**6.3.** Em razão das premissas dispostas nos itens 6.1 e 6.2, retro, o **COMPRADOR** desde já nomeia a Atlântica, em caráter irrevogável, como sua bastante procuradora para que esta realize a vistoria e receba a posse da Unidade Autônoma.

**6.4.** A **INCORPORADORA** exercerá, na forma da lei, o direito de retenção da Unidade Autônoma, até que sejam liquidados os débitos e obrigações pendentes.

**6.5.** Caso a **INCORPORADORA** exerça seu direito de retenção da Unidade Autônoma ora compromissada, conforme acima disposto, fica desde logo ajustado que, até que o **COMPRADOR** esteja apto a ser admitido na posse da Unidade Autônoma, na forma da cláusula 6.2, acima, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida Unidade Autônoma pertencerão à **INCORPORADORA**, não cabendo ao **COMPRADOR** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

**6.6.** Considerando a destinação hoteleira do **EDIFÍCIO**, em hipótese alguma, o **COMPRADOR** poderá executar qualquer alteração no **EDIFÍCIO**, seja nas unidades autônomas ou nas áreas comuns.

## **CAPÍTULO VII - DO CONDOMÍNIO E DAS DESPESAS SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA**

**7.1.** É de responsabilidade do **COMPRADOR** o pagamento das despesas decorrentes do presente Contrato e necessárias à lavratura da escritura pública de compra e venda, registro da escritura, impostos de transmissão (ITBI) e qualquer outro tributo ou encargo que venha a ser devido em decorrência desta transação, mesmo que lançado em nome da **INCORPORADORA**.

**7.2.** As despesas relativas à Unidade Autônoma e à operação hoteleira serão de responsabilidade do **COMPRADOR** e pagas pela Atlântica na forma da Sociedade por Conta de Participação constituída, neste ato, entre a Atlântica e o **COMPRADOR**, na forma prevista no item S do Quadro Resumo e no Capítulo X, da Operação Hoteleira.

**7.2.1.** A Atlântica elaborará e fornecerá ao **COMPRADOR**, mensalmente, o demonstrativo financeiro da operação hoteleira.

**7.2.2.** Caso a demonstração dos resultados da operação do Condo-hotel apresente prejuízo, o **COMPRADOR** deverá aportar a contribuição correspondente a sua participação nesse prejuízo, nos termos e prazos definidos na Sociedade por Conta de Participação constituída entre a Atlântica e o **COMPRADOR**.

## **CAPÍTULO VIII – DA ESCRITURA DEFINITIVA**

**8.1.** A escritura de compra e venda da Unidade Autônoma será outorgada necessariamente após o implemento das seguintes condições cumulativas: **a)** liberação das garantias eventualmente outorgadas a terceiros pela **INCORPORADORA**; **b)** pagamento das demais despesas oriundas deste Contrato, inclusive as decorrentes de eventual celebração, após a data deste Contrato, entre **INCORPORADORA** e **COMPRADOR** de alterações decorrentes de personalização da Unidade Autônoma; **c)** pagamento integral do Preço da Unidade Autônoma, de acordo com as condições constantes deste Contrato; e **d)** cumprimento das demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não-pecuniária.

**8.1.1.** Superadas as condições acima, o **COMPRADOR** se compromete a lavrar a escritura definitiva da Unidade Autônoma no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da solicitação feita pela **INCORPORADORA**, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente, assim como a realizar a transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal para seu nome, tudo no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da escritura, sob pena de não o fazendo, a **INCORPORADORA** fazê-lo por conta própria, assegurado o direito desta de obter reembolso das despesas havidas para tanto, inclusive honorários de despachante.

**8.2.** Se ainda houver parcelas vincendas, quando da entrega das chaves, e como condição para imissão do **COMPRADOR** na posse da Unidade Autônoma, as partes celebrarão escritura definitiva de venda e compra, e concomitante alienação fiduciária da Unidade Autônoma, de conformidade com o disposto na Lei Federal n.º 9.514/97.

**8.2.1.** Neste ato da outorga da escritura, a **INCORPORADORA** permanecerá com a propriedade fiduciária e a posse indireta da Unidade Autônoma, transferindo ao **COMPRADOR** a propriedade resolúvel e a posse direta da mesma, enquanto se mantiver adimplente com as obrigações de pagamento do Saldo do Preço.

**8.2.2.** Caso o **COMPRADOR** se recuse a assinar a escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, as Parcelas ainda não vencidas se vencerão antecipadamente e deverão ser pagas em parcela única antes de sua imissão na posse da Unidade Autônoma.

**8.3.** Toda e qualquer escritura ou contrato decorrente deste ato obedecerá aos termos de minuta padrão do **EDIFÍCIO**, elaborada pela **INCORPORADORA**.

**8.4.** Não cumprindo o prazo para a lavratura da escritura ou para a transferência da inscrição imobiliária ou ainda o prazo para registro da escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis, o **COMPRADOR** arcará com multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ambos sobre o valor corrigido deste Contrato, desde a data do inadimplemento contratual até o cumprimento da obrigação, sem prejuízo de ressarcir os prejuízos causados à **INCORPORADORA**.

**8.5.** Independentemente do estabelecido no item anterior, caso venha a **INCORPORADORA** a sofrer qualquer ação de execução, inclusive se o imposto for inscrito em Dívida Ativa por falta de pagamento do mesmo, correrão por conta do **COMPRADOR**, todas as despesas que forem despendidas pela **INCORPORADORA**, para resguardo judicial de seus direitos, inclusive, custas e honorários advocatícios, desde já ajustados em 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

## **CAPÍTULO IX – DOS MANDATOS**

**9.1.** O **COMPRADOR**, neste ato, nomeia e constitui a **INCORPORADORA** como sua procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do art. 684, do Código Civil, podendo a mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si para representá-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a

fim de, nos termos da lei nº 4.591/64, a legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, os registros dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de Convenção de Condomínio, assim como a averbação da construção do prédio, a retificação e ratificação do Memorial de Incorporação e da Convenção de Condomínio, com a finalidade de serem insertas as alterações que se fizerem necessárias, inclusive cumprindo eventuais exigências do referido Oficial de Registro de Imóveis, assinatura dos instrumentos e celebração dos atos necessários para o exercício da faculdade prevista no item 1.2.1, supra deste instrumento; para os atos necessários à assinatura do contrato de cessão de créditos e sua securitização, perante sociedade securitizadora ou entidade financeira interessada nos créditos e na securitização, o **COMPRADOR** confere à **INCORPORADORA** poderes específicos para concordar com os termos do citado contrato que deverá estar lavrado dentro dos parâmetros da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste Contrato, custodiando, cedendo fiduciariamente e securitando, se e quando necessário, as Notas Promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo **COMPRADOR** e vinculados a este instrumento; constituir garantias reais, sub-rogar o **COMPRADOR** nas relações quer com o agente financiador da construção, quer com a sociedade securitizadora, tão somente o quanto se refira aos valores devidos por ele **COMPRADOR** em razão do presente Contrato, e sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária, cujo pagamento está assegurado pela garantia a ser constituída pela **INCORPORADORA** em favor da entidade cessionária e securitizadora dos créditos da **INCORPORADORA** e do **COMPRADOR**; assinar instrumentos de rratificação porventura necessários, desde que as retificações não alterem o objeto e a finalidade do financiamento.

**9.2.** Caso se faça necessária a ratificação dos poderes acima conferidos, mediante a outorga de procuração por instrumento público, fica o **COMPRADOR** obrigado a outorgá-la, em favor da **INCORPORADORA**, no prazo de 07 (sete) dias contados da solicitação dela, **INCORPORADORA**.

## **CAPÍTULO X – DA OPERAÇÃO HOTELEIRA**

**10.1.** A exploração das atividades hoteleiras do **EDIFÍCIO** será realizada pela Atlântica, nos termos dos contratos firmados pela **INCORPORADORA** com referida empresa, com o que

desde já expressamente concorda o **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** firma concomitantemente à assinatura deste Contrato o “Instrumento Particular de Contrato de Sociedade em Conta de Participação”, o “Contrato de Comodato” e seus correspondentes anexos (Declaração Negativa de Débitos, Termo de Recebimento de Chaves, Relação de Bens e Equipamentos e Normas Gerais para a Aquisição do Mobiliário dos apartamentos integrantes do *pool*, Disposições do Serviço de Reservas e Minuta de Acordo Comercial para Vendas de Hospedagem e Eventos), anuindo, desde já, aos termos do “Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia” e “Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial” e “Contrato de Comodato das Áreas Comuns”, os quais foram disponibilizados ao **COMPRADOR** e integram o presente como anexos.

**10.2.** Uma vez que todas as unidades autônomas integrantes do **EDIFÍCIO** serão utilizadas como meio de hospedagem, sob a exploração da Atlântica, é necessário que as regras básicas definidas pela Atlântica para atender as necessidades operacionais do Condo-hotel, tais como, dentre outras, a forma de manutenção no Condo-hotel, a operação do restaurante por terceiros ou a contratação de seguros para atender os padrões da marca escolhida para utilização no Condo-hotel, e também aqueles necessários à proteção patrimonial e de responsabilidade civil à adoção de adequado sistema de remuneração e incentivos dos empregados do Condo-hotel, inclusive por meio da concessão de bônus, assistência médica, etc, sejam respeitadas pelo **COMPRADOR**.

**10.3.** O **COMPRADOR** autoriza desde já a **INCORPORADORA**, de forma irrevogável e irrevogável, a fazer as alterações e adaptações necessárias na Convenção de Condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas no Acordo.

**10.4.** O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que não estão incluídos no Preço da Unidade Autônoma do **EDIFÍCIO** os valores relativos (a) às verbas pré-operacionais (estimados para fins de referência em R\$ 4.300,00) e (b) ao capital de giro (estimados para fins de referência em R\$ 2.000,00), para a abertura do Condo-hotel, e estão cientes, ainda, que esses valores finais relativos às verbas pré-operacionais e de capital de giro serão deliberados na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio sem uso e pagos diretamente à Atlântica na forma definida na referida Assembleia.

**10.4.1.** Os valores acima referidos são estimados e estão sujeitos à correção monetária com base no IGP-M/FGV e à variação da moeda norte-americana, esta exclusivamente para os itens eventualmente sujeitos à importação.

**10.4.2.** A Atlântica fará a gestão do capital de giro visando à otimização dos gastos e receitas decorrentes das atividades do **EDIFÍCIO** em conformidade com as regras do Acordo.

**10.5.** O orçamento Pré-Operacional consolidado será encaminhado ao **COMPRADOR** juntamente com a convocação para a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio sem uso. Em referida Assembleia Geral serão deliberadas as seguintes matérias: (a) instituição do Condomínio sem Uso, para fins de obtenção de inscrição do condomínio no Cadastro de Pessoas Jurídicas, junto à Secretaria da Fazenda Nacional; (b) abertura de conta corrente bancária; (c) aprovação do Orçamento Pré-Operacional; e (d) outras matérias que a **INCORPORADORA** entenda como necessárias submeter à aprovação do **COMPRADOR** e demais condôminos.

**10.6.** A **INCORPORADORA** declara que as atividades relacionadas com a pré-operação e instalação do condomínio sem uso não elidem sua total responsabilidade pelas obras do **EDIFÍCIO**, devendo assim permanecer até a sua conclusão, que será certificada pelo respectivo Habite-se, e conseqüente instalação do condomínio com uso.

**10.7.** Em razão do constante deste Capítulo, o **COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que:

**(a)** todas as unidades autônomas integrantes do **EDIFÍCIO** obrigatoriamente serão deferidas à utilização como meio de hospedagem, sob a exploração da Atlântica, e em observância a todos os termos dos contratos firmados entre ele e a Atlântica, não sendo, possível a ocupação da respectiva Unidade Autônoma pelo **COMPRADOR** e/ou sua negativa ao cumprimento das regras lá estabelecidas, as quais expressamente declara o **COMPRADOR**, conhecer e concordar;

**(b)** em razão dos termos dos contratos firmados entre **COMPRADOR** e a Atlântica, a Atlântica explorará a Unidade Autônoma;

(c) também em razão das atividades que serão desenvolvidas no **EDIFÍCIO**, certas unidades autônomas dele integrantes, incluindo a ora compromissada, poderão ter sua numeração alterada e ser interligadas com outras, de modo que tais unidades autônomas 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;

(d) o nome do **EDIFÍCIO** no Cartório de Registro de Imóveis é PRESIDENTE PRUDENTE HOTEL, sendo que a marca Comfort pertence à Atlântica e será utilizada na forma e prazo estabelecidos no Acordo;

(e) o início das atividades hoteleiras somente ocorrerá após a expedição do Habite-se, término da montagem, equipagem e decoração do Condo-hotel (áreas comuns e unidades autônomas), recebimento do Condo-hotel pela Atlântica, expedição de todas as licenças que permitam a regular operação e funcionamento do Condo-hotel como um meio de hospedagem, assim como o pagamento das despesas pré-operacionais definidas na Assembleia Geral de Instalação sem Uso; e

(f) a **INCORPORADORA** não garante e nem garantirá rentabilidade mínima decorrente da exploração econômica da Unidade Autônoma, assumindo o **COMPRADOR** os riscos comerciais do negócio, observadas todas as condições, regras e termos do material que compõe Acordo.

## **CAPÍTULO XI – DA CESSÃO**

**11.1.** A **INCORPORADORA** tem o direito de, a qualquer momento, transferir a terceiros seus direitos, obrigações e créditos decorrentes deste Contrato, em razão da concessão de financiamento ou de outra forma de captação de recursos para a construção da edificação ou, ainda, da adoção de procedimentos para antecipação de resultados do **EDIFÍCIO**, cedendo os créditos a companhias securitizadoras e/ou instituições, financeiras ou não, que operem em securitização, juntamente com as garantias que lhes sejam acessórias e/ou constituindo as garantias necessárias (hipoteca, alienação fiduciária ou outra) sobre a Área

do Hotel ou sobre a Unidade Autônoma para efetivação da cessão, relativamente ao pagamento do Saldo do Preço então vincendo.

**11.2.** A **INCORPORADORA** poderá requerer, a qualquer tempo, a outorga antecipada da escritura de compra e venda da Unidade Autônoma, com pacto de hipoteca ou de alienação fiduciária, ou qualquer outra garantia, em garantia do pagamento do Saldo do Preço então vincendo.

**11.3.** A **INCORPORADORA** cientificará o **COMPRADOR**, na forma da lei, da ocorrência de qualquer um dos eventos acima.

**11.4.** O **COMPRADOR**, se e quando se tornar necessário, comparecerá para assinatura dos respectivos contratos juntamente com a **INCORPORADORA**.

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

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

**11.7.** Qualquer cessão efetuada pelo **COMPRADOR** obedecerá aos seguintes requisitos:

(a) o adquirente sub-rogue o **COMPRADOR** em todas as obrigações assumidas por ele neste Contrato;

(b) anuência da **INCORPORADORA** que dependerá, inclusive, da aprovação do cessionário quanto a sua idoneidade e capacidade financeira para cumprimento do Contrato.

**11.7.1.** O **COMPRADOR** deverá apresentar à **INCORPORADORA** o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) incidente sobre a transação, sobre o qual a **INCORPORADORA** não possui qualquer obrigação ou responsabilidade, sendo certo que o instrumento que vier a formalizar este ato deverá obedecer aos termos da minuta, a ser fornecida oportunamente pela **INCORPORADORA**.

## **CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**12.1.** A **INCORPORADORA** declara, na forma do art. 34, da Lei 4.591/64, a incorporação do **EDIFÍCIO** está submetida ao prazo de carência, de modo que lhe será lícito desistir do **EDIFÍCIO**, caso não comercialize, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades do **EDIFÍCIO**, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro do Memorial de Incorporação ou sua revalidação, se for o caso.

**12.2.** 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 constituirá novação, nem acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

**12.3.** O presente instrumento, ressalvada a hipótese de rescisão expressamente prevista, 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 os registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

**12.4.** O **COMPRADOR** declara, expressamente, sob as penas da lei civil e penal, para todos os fins e efeitos de direito, o quanto segue:

(a) ter pleno conhecimento e ter recebido cópia da planta da Unidade Autônoma que ora está adquirindo, bem como do memorial descritivo, além de ter pleno conhecimento e anuência da Convenção de Condomínio e do Memorial de Incorporação;

(b) ter plena e irrevogável ciência de que os materiais publicitários de divulgação do **EDIFÍCIO**, bem como eventual imóvel decorado concebido para visitação, contêm características e objetos de decoração meramente ilustrativos e sugestivos, sendo correto afirmar que é válido para fins de direito somente o projeto aprovado pelos órgãos competentes e respectivos memoriais descritivos. Portanto, o projeto e o Memorial Descritivo, antes mencionados, neste ato substituem e revogam quaisquer papéis, cartas, folhetos e documentos que tenham sido anteriormente emitidos ou simplesmente divulgados, nada podendo, portanto, ser invocado contra o avençado expressamente neste Contrato.

(c) que é responsável civil e criminalmente pela legitimidade e veracidade dos documentos apresentados, bem como pela declaração de não possuir informações cadastrais negativas ou medidas judiciais ajuizadas contra si, que, de qualquer forma, comprometam sua solvabilidade, obrigando-se ainda a manter seus dados cadastrais atualizados;

(d) declara estar ciente que em razão de eventual alteração de projetos técnicos as vagas poderão sofrer alterações quanto seu posicionamento;

(e) que a **INCORPORADORA** requereu a instituição, em benefício dela **INCORPORADORA** e dos adquirentes de unidades autônomas do **EDIFÍCIO**, o patrimônio de afetação da incorporação, na forma estabelecida nos artigos 31-A a 31-F, da lei 4.591/1964, introduzidos pela lei 10.931/2004.

**12.5.** A **INCORPORADORA** e a construtora têm o direito de:

(a) manter placas de venda na frente do **EDIFÍCIO**, após a instalação do condomínio de utilização, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, até a venda da última unidade do **EDIFÍCIO**;

(b) permanentemente, manter a placa ou outro sinal indicativo de seu nome e da construtora responsável pela construção do **EDIFÍCIO** nas dependências internas ou áreas externas do **EDIFÍCIO**, correndo por sua conta as despesas com sua instalação.

**12.6.** Todas as comunicações da **INCORPORADORA** serão dirigidas à residência do **COMPRADOR**, no endereço e e-mail por ele indicado no **QUADRO RESUMO**. Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, pelo **COMPRADOR** à **INCORPORADORA**, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente Contrato serem consideradas válidas e eficazes.

**12.7.** Caso haja mais de um **COMPRADOR**, qualificado neste Contrato, os mesmos se constituem mutuamente 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, obrigando-se solidariamente o **COMPRADOR** com os demais, de forma irrevogável e irretroatável, ao cumprimento de todas as cláusulas, condições e obrigações estipuladas neste Contrato.

**12.8.** A **INCORPORADORA** informou, de modo claro, ao **COMPRADOR** os termos e condições indicados nas cláusulas deste Contrato, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do **EDIFÍCIO**, conforme consta da Minuta da Convenção de Condomínio, e que, portanto, são essenciais à regular operação e utilização do **PRESIDENTE PRUDENTE HOTEL**.

**12.9.** As partes elegem o Foro da Comarca de Presidente Prudente/SP, 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 2 (duas) vias, de um só teor, na presença das duas testemunhas abaixo.

Presidente Prudente, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

**INCORPORADORA:**

---

**QDI 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**PROPRIETÁRIA:**

---

**PRUDENSHOPPING S/A.**

**COMPRADOR:**

---

---

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF:

CPF:

(Esta folha é parte integrante Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de  
Unidade Autônoma para Entrega Futura e Outros Pactos do Presidente Prudente Hotel)