

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

I) PARTES CONTRATANTES:

1. PROMITENTE VENDEDORA –....., CPF nº 0000000, residente à Avenida, cep: 29.000-000, doravante denominada VENDEDORA, brasileiro, casado, engenheira civil, CPF/MF 00000, CI 0000000, com endereço comercial na Avenida, cep: 29000-000.
2. PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):

Nome:

Filiação:

Nacionalidade:

Natural de:

Profissão:

CPF:

CI nº, órgão expedidor e data de emissão:

Estado civil: deve constar o regime de bens do casamento

Data de nascimento:

Nome do cônjuge:

Filiação:

Nacionalidade:

Natural de:

Profissão:

CPF:

CI nº, órgão expedidor e data de emissão:

Data de nascimento:

Endereço residencial:

Bairro:

CEP:

Cidade:

Estado:

Tel. residencial:

Tel. comercial:

Celular:

Email:

II) PROMESSA DE COMPRA E VENDA

1. A VENDEDORA se compromete a vender ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), os quais se compromete(m) a adquirir o **Apartamento 000 do EDIFÍCIO XXXXXXXXX**, com 2 (duas) vagas de garagem cobertas de número 06 e 06P, localizada no pavimento Subsolo do edifício, correspondente fração ideal de 0,019549, área privativa total real (coluna 23) de 112,45 m², área de construção da unidade (coluna 38) de 160,08 m² e área real da unidade (coluna 37) de 196,28m².
2. Os acabamentos da(s) unidade(s) encontram-se especificados no “Anexo 1 - Memorial Descritivo do EDIFÍCIO XXXXXXXXX”, que é parte integrante do presente contrato.
3. Não estão incluídos no preço pactuado e, portanto, ficarão a cargo do(s) PROMISSÁRIOS COMPRADOR(ES), todos os acessórios não expressamente previstos no Memorial Descritivo da(s) unidade(s).
4. As vagas de garagem e respectivas áreas de circulação foram projetadas para uso exclusivo por veículos automotores de passeio.

5. O(s) PROMISSÁRIOS COMPRADOR(ES) declara(m) ter(em) conhecimento do projeto arquitetônico do edifício e da localização da(s) vaga(s) de garagem.

III) PREÇO E MANEIRA DE PAGAMENTO

1. O preço à vista da(s) unidade(s) é de **R\$ 0000000 (reais e centavos por extenso)**, que será pago pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à VENDEDORA, nas condições contratuais, sendo:
 - a) R\$ 000000 (reais e centavos por extenso) em 00/00/00 a título de sinal e princípio de pagamento, sem reajustamento.
 - b) R\$ 000000,00 (reais e centavos por extenso) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 00000,00 ((reais e centavos por extenso), cada uma, vencendo-se a primeira em 00/00/00 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, reajustadas conforme cláusula IV.
 - c) R\$ 00.000,00 (reais e centavos por extenso) em 00/00/00, através de 01 (uma) única parcela, a qual será paga conforme item 2 adiante.
2. A parcela citada na letra “c” desta cláusula III, à opção exclusiva do(s) PROMISSÁRIOS COMPRADOR(ES), deverá ser por este(s) quitada por uma das seguintes formas:
 - 2.1 à vista e devidamente reajustada conforme cláusula IV, mediante pagamento com recursos próprios, na data de seu vencimento;
 - 2.2 através de financiamento concedido diretamente pela VENDEDORA para seu pagamento em 00 (reais e centavos por extenso) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 00,000,00 (reais e centavos por extenso), cada uma, totalizando R\$ 000.000,00 (reais e centavos por extenso), vencendo-se a primeira parcela em 01/11/2010 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, reajustadas conforme cláusula IV e já acrescidas de juros de 1% ao mês, calculados pela Tabela Price. Fica esclarecido que o valor principal dessa obrigação, nesta data, sem juros e sem reajustamento, é o de R\$ 000.000,00 (reais e centavos por extenso);
 - 2.3 através de financiamento bancário a ser obtido em agente financeiro no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a emissão da “Certidão de Habitabilidade” e da Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS, do **EDIFÍCIO XXXXXXXXXX**.
3. Incluído dos juros contratados para o parcelamento do saldo do preço, o montante do contrato é estabelecido em R\$ 000.000,00 (reais e centavos por extenso).
4. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) pagará(ão) todas as parcelas do preço, bem como qualquer quantia devida em decorrência deste contrato, no endereço da VENDEDORA ou em outro local a ser indicado ou, ainda, através de cobrança bancária.
5. Caso a VENDEDORA opte por enviar a cobrança bancária, o não recebimento ou recebimento com atraso da respectiva cobrança não eximirá o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) das responsabilidades assumidas, devendo este(s) fazer contato através do telefone (27) 3333-3333, para pagamento da dívida nos prazos estabelecidos.
6. Ocorrendo interesse da VENDEDORA, esta poderá convocar o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a emitir e entregar-lhe Notas Promissórias de caráter “pró-solvendo”, representativas das parcelas vincendas do preço ajustado de venda do imóvel.

7. Quando o pagamento for feito através de cheque, a dívida somente será tida como quitada com a liquidação do cheque. A não liquidação do aludido cheque, qualquer que seja a causa, implicará automática incidência das cominações para os casos de inadimplência sobre o valor da obrigação.
8. A VENDEDORA não se responsabiliza por depósitos efetuados que não sejam em seu próprio nome.

IV) PACTO LIVRE - REAJUSTAMENTO

1. Para possibilitar o pagamento do preço à vista em parcelas, as partes acordam em eleger, para atualização monetária do preço, de suas parcelas e do saldo devedor, os índices abaixo, que serão aplicados da seguinte maneira:
 - a) Da data deste instrumento até a data de expedição da “Certidão de Habitabilidade” do edifício, de acordo com a variação mensal acumulada do Índice Nacional do Custo da Construção - Disponibilidade Interna (INCC-DI), fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, utilizando-se como base de cálculo inicial para o reajustamento o INCC-DI em vigor no mês anterior ao da assinatura deste instrumento.
 - b) A partir da data de expedição da “Certidão de Habitabilidade” do edifício, de acordo com a variação mensal acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, mais 1 % a.m. (hum por cento ao mês), utilizando-se como base de cálculo inicial para o reajustamento o IGP-M em vigor no mês anterior ao da data de expedição da “Certidão de Habitabilidade” do edifício.
 - c) Em face do disposto na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a aplicação e cobrança do valor da atualização monetária serão efetuadas mensalmente.
 - d) Para eventos dentro do mês será apurada a atualização proporcional entre o dia do vencimento e o dia do evento, utilizando-se a taxa prevista para a próxima atualização.
 - e) No caso de não ser divulgado o índice pactuado até a data do vencimento ou do efetivo pagamento de qualquer parcela, será usado para tal fim o último índice disponível. O correspondente acerto, para mais ou para menos, se procederá quando o índice for conhecido juntamente com a parcela que vencer imediatamente após este fato, sendo a diferença cobrável, pela VENDEDORA, como dívida líquida e certa, ou devolvida ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) ou utilizada em parcelas futuras, a critério da VENDEDORA.
 - f) No caso de extinção do INCC-DI ou IGP-M, ou da vedação do uso de tais índices, as partes estabelecem desde já que para cálculo das atualizações das parcelas, utilizar-se-á, substitutiva e automaticamente, pela ordem, o Índice Setorial do Custo da Construção Civil, CUB-SINDICON (Custo Unitário Básico), publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo (SINDICON-ES) e o IPC publicado pela Fundação Getúlio Vargas.
 - g) Para apuração das diferenças se aplicam, também, as regras de substituição automática previstas.
 - h) Obrigam-se o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a pagar as parcelas contratadas e acordadas juntamente com as atualizações monetárias devidas, sob

pena das cominações para as hipóteses de mora, inadimplemento e/ou rescisão, se for o caso.

- i) As partes reconhecem que a atualização monetária das parcelas do preço objetiva a recuperação do valor da moeda corrente nacional, como condição de que se mantenha o equilíbrio econômico financeiro do contrato, o qual não poderá ser afetado. Considera-se que no preço ajustado não está embutida expectativa inflacionária.
- j) As partes estabelecem que a liquidação antecipada das prestações devidas poderá ocorrer, em ordem cronológica inversa e na forma das alíneas seguintes, devendo todas elas ser integralmente corrigidas, sempre, da maneira prevista neste contrato, até a data do seu efetivo pagamento.
- l) Não será permitida a antecipação de parcelas em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário do índice de atualização das parcelas em decorrência de fato previsível.
- m) Os pagamentos antecipados deverão sempre incorporar a atualização *pro rata die* de acordo com o disposto nesta cláusula.
- n) A VENDEDORA, a seu exclusivo critério, poderá aceitar a antecipação parcial de parcelas, as quais serão computadas de acordo com o disposto nesta cláusula.

V) OBJETO DO CONTRATO

1. Constitui objeto deste contrato a promessa de compra e venda de unidade(s) autônoma(s) de edifício em construção. Tudo em conformidade com as condições adiante estipuladas, que as partes contratantes reciprocamente outorgam e aceitam.
2. A(s) unidade(s) imobiliária(s) comprometida(s) será(ão) incorporadas por XXXXXXXXXXXXX, em terreno sob a titularidade da VENDEDORA, caracterizando-se o presente negócio como venda de imóvel para entrega futura, sem que haja qualquer relação contratual de empreitada ou outra prestação de serviços entre as partes.
3. Este instrumento constitui a manifestação final de vontades das partes contratantes e representa um ato jurídico perfeito, não podendo vir a ser prejudicado por legislação posterior, tal como dispõe a Constituição Federal, artigo 5º, inciso XXXVI.

VI) TERRENO

1. A VENDEDORA é senhora e legítima possuidora do terreno constituído pelo Lote xxxx, da Quadra 00, medindo 2.187,80m² (dois mil, cento e oitenta e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), situado na Avenida XXXXXXXX, Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, conforme registro datado de 00/00/0000, no Registro Geral de Imóveis, 3ª Zona, Comarca da Capital, Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, na Matrícula nº00.000 R. nº 00, livro nº 0-XX, fls. 00.
2. A área do terreno pertencente ao EDIFÍCIO XXXXXXXXXXXXX é de 00.000,00m². Eventuais diferenças, de até 5% (cinco por cento), na área e/ou divisas do terreno, bem como na(s) unidade(s) ora adquirida(s), serão toleradas pelas partes contratantes, não gerando direito a reclamação ou indenização.

VII) PROJETO ARQUITETÔNICO E INCORPORAÇÃO

1. Sobre o terreno descrito e caracterizado na cláusula anterior, a VENDEDORA, na qualidade de incorporadora e com os direitos e deveres daí decorrentes, está promovendo a construção de um empreendimento de natureza residencial, denominado **EDIFÍCIO XXXXXXXXXXXX**, por incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/1964 e Lei nº 10.406/2002, conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES através do processo nº 12345678/2004, em 21/11/2004. Tal projeto, bem como os demais documentos previstos em lei, constam do processo de incorporação registrado na Matrícula nº 30.000, R. nº 15, Livro 20-DE, fls. 17, na data de 11/08/2007 no Registro Geral de Imóveis, 3ª Zona, Comarca da Capital, Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo.
 - a) 01 (um) apartamento tipo de nºs 503, possuindo, cada um, a seguinte descrição: Sala estar/jantar, circulação, varanda/gourmet, suíte, 02 (dois) quartos, banho social, banho suíte, copa/cozinha, área de serviço e banho serviço.
 - b) 02 (duas) vagas de garagem;
2. Como condomínio estabelecido pelo sistema da Lei 4.591/1964, o empreendimento abrangerá partes comuns e partes exclusivas. Serão consideradas partes de propriedade e uso comuns entre todos os condôminos, aquelas referidas no artigo 3º da Lei 4.591 de 16/12/1964 e mais aquelas perfeitamente discriminadas no Memorial de Incorporação e minuta da futura Convenção de Condomínio e serão consideradas partes de propriedade e uso exclusivo, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada condômino, as unidades autônomas consistentes nos apartamentos e vagas de garagem. O EDIFÍCIO XXXXXXXXXXXX conterá as seguintes áreas comuns de divisão proporcionais:
 - a) 01 (um) pavimento subsolo, contendo: Ante-câmara, 02 (dois) elevadores, escada, 03 (três) dutos da escada, 03 (três) depósitos, cisterna, 02 (duas) casas de bombas, circulação das vagas de garagens;
 - b) 01 (um) pavimento térreo, contendo: Ante-câmara, 02 (dois) elevadores, escada, 02 (dois) dutos da escada, circulação das vagas de garagens, hall social, guarita, WC guarita, copa, 04 (quatro) depósitos, subestação, espaço mulher, salão de festas, hall, 02 (dois) WC's masculinos, 02 (dois) WC's femininos, cozinha, churrasqueira, sala ginástica, sauna, ducha, piscina adulto com raia e deck molhado, piscina infantil, quadra gramada, play ground, varanda;
 - c) 08 (oito) pavimentos com 06 (seis) apartamentos cada (2º ao 9º pavimentos), contendo: Ante-câmara, 02 (dois) elevadores, escada, 03 (três) dutos da escada, área técnica, circulação dos elevadores, 02 (dois) dutos de banheiros;
 - d) 01 (um) pavimento cobertura (10º pavimento), contendo: circulação, casa de bombas, 02 (duas) casas de máquinas, dois terraços técnicos;
 - e) 01 (um) pavimento telhado (11º pavimento), contendo: reservatórios 01 e 02, lajes impermeabilizadas;
3. A VENDEDORA poderá alterar as especificações de acabamento, tanto das partes comuns do edifício, quanto das unidades, sempre que conclua ser tal alteração necessária, ou na hipótese de falta de materiais, produtos ou equipamentos, desde que a substituição se dê por outros materiais de qualidade equivalente, ou ainda que a alteração vise

solucionar questão de ordem técnica ou estética relevante, ou para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias de serviços públicos ou visando soluções ditadas pelo mercado imobiliário. Em virtude disso, fica convencionado que eventuais alterações que se enquadrem no quanto aqui disposto não ensejarão ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) direito a reclamação, indenização ou compensação.

VIII) MORA E INADIMPLEMENTO

1. O atraso no pagamento de quaisquer das parcelas relativas ao preço, sujeitará o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a pagar(em) o valor da dívida vencida, acrescida de:
 - a) atualização *pro-rata die*, do período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de atualização estabelecido na cláusula IV;
 - b) juros de 1% (hum por cento) ao mês, contados dia a dia, calculados sobre o valor da parcela em atraso, já acrescido das atualizações previstas na letra “a” desta cláusula;
 - c) multa moratória de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor da parcela em atraso já acrescido das atualizações previstas nas letras “a” e “b” desta cláusula.
2. As sanções serão automaticamente aplicadas tão somente e pelo não pagamento no vencimento de qualquer parcela obrigacional, sem dependência de notificação e/ou interpelação, quer seja judicial, quer seja extrajudicial, e sem prejuízo das cominações deste contrato, sendo certo que o recebimento das parcelas em atraso, por parte da VENDEDORA, de preposto, de banco ou de procurador especial, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas; sendo certo ainda, que o recebimento de qualquer parcela em atraso, sem incidência das penalidades cabíveis, além de não implicar em renúncia ao direito das mesmas, não constitui precedente quanto às demais.
3. A tolerância da VENDEDORA, ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer valor diferentemente do estabelecido neste contrato não poderá ser invocada como precedente e novação, e sim decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata daquilo que fora disposto neste contrato não implicará na renúncia deste direito pela VENDEDORA, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

IX) RESCISÃO CONTRATUAL

1. Deixando o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste contrato, promoverá a VENDEDORA a sua prévia interpelação, judicial ou extrajudicial, na forma prevista no Decreto Lei nº 745, de 07/08/1969, para que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) venha(m) purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas, vencidas e não pagas, acrescidas de juros, multa, custas e honorários advocatícios, fixado à base de 10% (dez por cento) sobre o montante devido, se houver interveniência de advogado, tudo reajustado monetariamente, na forma ora prevista, ficando estabelecido que o não atendimento do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à medida premonitória determinará, de pleno direito e a juízo exclusivo da VENDEDORA:
 - a) a propositura de ação de rescisão do presente compromisso, com devolução de parte dos valores pagos, na forma da lei nº 8.078 de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e retenção da outra parte, a título de indenização pelos custos da VENDEDORA com a rescisão deste compromisso, a que não deu(ram) causa, conforme adiante ajustado entre as partes, revertendo à VENDEDORA a posse do imóvel com todas

as suas acessões e benfeitorias, sem que possa(m) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) invocar o direito de retenção a qualquer título ou pretexto, bem como pleitear qualquer indenização relativa às benfeitorias e acessões supra mencionadas, seja qual for o valor atribuído ou atribuível às mesmas; ou

b) a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, caso em que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) pagará(ão) o débito reajustado monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos encargos estipulados neste item e no item anterior, das custas judiciais e dos honorários de advogado da VENDEDORA, fixado à base 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, dívida essa que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) reconhece(m) como líquida e certa, e exigível, constituindo-se, por isso mesmo, o presente contrato, título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II, do artigo 585, do Código de Processo Civil; e/ou

c) a promoção do leilão dos direitos decorrentes deste contrato, o qual será realizado dentro do prazo anunciado em jornal de grande circulação da Cidade de Vila Velha/ES, situação do imóvel, por 2 (duas) vezes e com antecedência mínima de 10 (dez) dias para a primeira praça e 5 (cinco) dias para a segunda, se necessária, tudo conforme dispõem os incisos VI e VII do Art. 1º, da Lei nº 4.864 de 29/11/1965, e os parágrafos 1º ao 7º, do Art. 63, da Lei nº 4.591 de 16/12/1964, que as partes consideram, para todos os efeitos deste instrumento como se aqui estivessem integralmente transcritos e dos quais o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara(m) ter sido cientificado(a,s) e ter conhecimento, ficando reservado à VENDEDORA o direito de preferência de acordo com o parágrafo 3º do citado Art. 63. No caso de aplicação do disposto nesta alínea, poderá a VENDEDORA, nos termos dos citados incisos VI e VII, do Art. 1º da Lei 4.864/65, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste contrato, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições nos parágrafos 1º a 7º do Art. 63 da Lei 4.591/64.

c.1) Para os fins previstos nesta alínea, fica a VENDEDORA, investida do mandato irrevogável a que se refere o parágrafo 5º, do artigo 63, da Lei 4.591/64, cujos poderes, lá discriminados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

2. Na hipótese de haver rescisão, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) terá(ão) o direito de receber tudo quanto haja(m) pago por conta do preço, reajustado monetariamente, descontando-se:

- a) multas, juros de mora e taxas de cobrança bancária;
- b) comissões de corretores de imóveis;
- c) tributos que tenham incidido sobre os recebimentos, tributos incidentes até a data da rescisão sobre a fração ideal do terreno e débitos condominiais;
- d) quaisquer outros encargos tributários que tenham sido pagos em decorrência do recebimento das parcelas componentes do preço de venda;
- e) multa rescisória de valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço de venda atualizado;
- f) na hipótese de haver rescisão e a(s) unidade(s) já estar(em) na posse do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), este(s) pagará(ão) a VENDEDORA, por compensação, 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço atualizado da(s) unidade(s), pela(s) sua(s) fruição(ões) e mais uma taxa para repintura da(s) unidade(s), ficando imediatamente autorizada a VENDEDORA a abater a quantia equivalente da devolução ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES). Fica ainda autorizada, a VENDEDORA, desde logo, sem qualquer formalidade, retomar a imediata posse da(s) unidade(s).

3. Efetivada a rescisão contratual, serão deduzidas as despesas acima citadas e havendo saldo, este será devolvido ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) nos mesmos prazos dos pagamentos feitos pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) à VENDEDORA, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da efetivação da rescisão, ou, se for o caso, 30 (trinta) dias após a data da efetiva reintegração da VENDEDORA na posse do imóvel.
4. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), caso a VENDEDORA opte pela execução judicial da dívida, indica, desde já, à penhora o direito e ação referentes ao imóvel objeto deste contrato.
5. Tendo em vista que a sentença, transitada em julgado, que reconhecer a rescisão contratual tem caráter declaratório e, conseqüentemente, seus efeitos retroagem à data do término do prazo da medida premonitória determinada pelo Decreto Lei nº 745 de 07/08/1969 a retenção do imóvel pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), no período entre a data do término do prazo da interpelação e a data da efetiva reintegração da VENDEDORA na posse do imóvel, configurará ocupação indevida e sujeitá-lo(s)-á(ão) ao pagamento, a título de aluguel pela utilização ilegal do imóvel, do valor equivalente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, do preço do imóvel reajustado monetariamente, ficando desde já, autorizado(a,s) a VENDEDORA, se for o caso a compensar essa quantia do valor devido ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES). Na mesma penalidade incorrerá(ão) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), em razão da indisponibilidade do imóvel pela VENDEDORA, durante o período em que o mesmo esteja “sub judice”, se ainda não transferida a sua posse ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).
6. Na hipótese de inadimplemento do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), configurada a mora absoluta através do decurso “in albis” do prazo de 15 (quinze) dias para purgar a mora, conforme determina o Decreto Lei 745/69, Art. 1º, fato jurídico que torna obrigatória a declaração por sentença de rescisão contratual, a despeito de qualquer condenação acessória imputável à VENDEDORA ou, ainda, na hipótese de rescisão contratual requerida pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), cumulada ou não com outros pedidos, as partes reconhecem e concordam com a legitimidade absoluta da antecipação de tutela jurisdicional requerida na forma do Art. 273 do Código do Processo Civil, inciso 1, face à coexistência das condições estabelecidas na lei, prova inequívoca e fundado receio de dano de difícil reparação gerada pela indisponibilidade do imóvel.
7. O simples pagamento do principal, sem os acréscimos mencionados, inclusive da correção monetária incidente, não exonerará o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) da responsabilidade de liquidar(em) estes mesmos acréscimos, continuando em mora, para todos os fins e efeitos legais e contratuais.

X) MODIFICAÇÕES EM UNIDADES AUTÔNOMAS

1. A VENDEDORA não tem obrigação de fazer, nem de permitir que o(s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(ES) faça(m) qualquer modificação, alteração ou acréscimo na(s) unidade(s) ora adquirida(s). Entretanto as modificações permitidas, que estão listadas nos **“Critérios de Modificações”** anexo a este contrato, poderão ser avaliadas e autorizadas ou não pela VENDEDORA, a seu exclusivo critério.
 - a) fica(m) o(s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(ES) ciente(s) que, em hipótese alguma, a VENDEDORA ficará responsável por repor ou indenizar o(s) PROMISSÁRIO(A,S)

COMPRADOR(ES) que usar(em) na sua unidade materiais especiais diferentes da especificação padrão do imóvel. Se o dano ocorrer por alguma causa que esteja dentro da responsabilidade da VENDEDORA, a reposição ou indenização será sempre pelo valor do material padrão especificado. A VENDEDORA também não se responsabilizará pela execução de serviços de terceiros contratados diretamente pelo(s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(ES), sejam eles realizados durante a obra (serviços de gesso) ou após a execução e entrega das chaves. A VENDEDORA não poderá ser penalizada por ter permitido ao(s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(ES) fazer(em) suas modificações durante a obra e usar(em) materiais de valores muito mais elevados, sobre os quais a VENDEDORA não terá nenhum ganho.

- b) O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não pode(m) interferir na obra através de entendimentos com o mestre-de-obras, encarregados, operários ou empreiteiros, nem contratar a execução de serviços na unidade(s) ora adquirida(s) ou dar materiais para nela serem aplicados, sem autorização da VENDEDORA;
- c) Para prevenir acidentes, atrasos na produtividade e possibilitar um melhor atendimento aos clientes, as visitas à obra precisam ser previamente agendadas com o engenheiro responsável. As visitas à obra devem ser programadas para as terças-feiras e quintas-feiras, de 7h às 11h e de 14h às 17h ou para os sábados, de 9h às 13h. Lembramos que o engenheiro não trabalha aos sábados, mas quando necessário e devidamente acordado poderá efetuar o atendimento nestes dias;
- d) As plantas, os acabamentos e o Memorial Descritivo das partes comuns do condomínio são do conhecimento do PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), e são por ele(s) aceitas, ficando esclarecido que as eventuais tonalidades constantes das ilustrações e folhetos que lhe foram apresentadas poderão sofrer alterações em relação ao produto final (obra) a ser entregue;
- e) O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) de que a escolha do material a ser utilizado, bem como a definição da cor e do tamanho dos revestimentos mencionados no Memorial Descritivo (Anexo do Contrato) da unidade ora adquirida e também da área de uso comum, é de responsabilidade única e exclusiva da VENDEDORA. Não é dada ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a opção de escolher entre um ou outro material especificado no Memorial;
- f) O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) obedecer a estrutura do empreendimento, o projeto aprovado pelos órgãos públicos, o cronograma físico da obra, as exigências das autoridades competentes como, exemplificativamente, do Corpo de Bombeiros e empresas concessionárias de serviços públicos ou ainda as que decorrem da boa técnica de engenharia, a fase construtiva correspondente à alteração e/ou modificação proposta, solicitando as informações necessárias ao(à,s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

XI) PRAZO DE ENTREGA DA UNIDADE

- 1. A(s) unidade(s) ora comprometida(s) à venda será(ão) entregue(s), em posse precária, até **31 de Outubro de 2010**, salvo a ocorrência de motivo de força maior e desde que:
 - a) tenham sido efetuados todos os pagamentos previstos até a data da entrega;
 - b) tenha sido assinado o Título Definitivo de Compra e Venda, conforme disposto na cláusula XV, se for o caso;

- c) tenha sido assinado o contrato de compra e venda junto ao agente financeiro, quando do processo de financiamento bancário, se for o caso.
2. É admitida uma tolerância de até 120 (cento e vinte) dias úteis no prazo previsto para a conclusão da obra, bem como sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou de força maior, de acordo com Artigo 1058 do Código Civil, entendendo-se como tal exemplificado, mas, não exclusivamente:
 - a) greves parciais ou gerais;
 - b) suspensão ou falta de transporte;
 - c) falta de materiais na praça ou de mão-de-obra especializada;
 - d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
 - e) eventual embargo da obra, não resultante de incúria ou erro da VENDEDORA;
 - f) demora na execução dos serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos;
 - g) demora na concessão do “Certidão de habitabilidade” e outras autorizações legais, por motivos que não dependam da VENDEDORA;
 - h) reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor da construção.
3. Fica estabelecido que a(s) unidade(s) prometida(s) em venda será(o) tida(s) como pronta(s) e acabada(s) desde que seja concedida a “Certidão de Habitabilidade” do edifício, e mesmo que na ocasião ainda existam alguns serviços de acabamento sendo arrematados. Feita a entrega da(s) sua(s) unidade(s), o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) não poderá(ão) dificultar ou criar obstáculos à seqüência dos serviços de acabamento das partes comuns e das demais unidades do edifício.
4. A “Certidão de Habitabilidade” é um documento emitido pela Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES, a qual comprova a conclusão do edifício em consonância com o projeto aprovado e a condição de habitabilidade da(s) unidade(s) ora adquirida(s).

XII) VISTORIA DE ENTREGA DA(S) UNIDADE(S)

1. No ato da entrega efetiva da(s) unidade(s) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) proceder a vistoria da(s) mesma(s), verificando os cômodos, dimensões, materiais empregados, e apresentar suas observações quanto a eventuais divergências ou defeitos aparentes ou de fácil constatação que, sendo de responsabilidade da VENDEDORA serão então reparadas. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) firmará(ão) também o “Termo de Recebimento” da(s) unidade(s), onde dentre outros pontos, declarará(ão) ter a VENDEDORA cumprido suas obrigações com relação à(s) unidade(s) aludida(s) e ao edifício como um todo, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas e de acabamento, inclusive equipamento e composição da unidade e da edificação.
2. A VENDEDORA não permitirá, sob nenhuma hipótese, a instalação de quaisquer equipamentos ou armários, a colocação de quaisquer bens móveis, pelo(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), antes da entrega das chaves e posse da(s) unidade(s).

XIII) TÍTULO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA

1. Procedido o registro da “Certidão de Habitabilidade” / “Certidão Detalhada do Imóvel” no Cartório de Registro Geral de Imóveis e estando a(s) unidade(s) imobiliária(s) objeto(s) desta promessa quitada(s), a VENDEDORA se obriga a outorgar o Título Definitivo de

Compra e Venda da(s) mesma(s), em favor do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ou em favor de pessoa por ele(s) indicada, neste caso, com a anuência do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e mediante análise cadastral e pagamento de todos os tributos e custas incidentes sobre a operação.

2. Procedido o registro da “Certidão de Habitabilidade” / “Certidão Detalhada do Imóvel” no Cartório de Registro Geral de Imóveis e restando saldo devedor, no ato da entrega das chaves da(s) unidade(s), será lavrado e firmado Contrato de Compra e Venda com Pacto de Alienação Fiduciária (com caráter de escritura pública, na forma do que dispõem o Parágrafo Único do Artigo 22 e o Artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 11.076 de 30.12.2004, art. 53), ficando a VENDEDORA com o direito, de ceder ou caucionar a terceiros, no todo ou em parte, os direitos creditórios (saldo devedor) decorrentes desse instrumento, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., independente de aviso ao(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), bem assim, utilizar tais direitos creditórios como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20/11/97, com o que o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) desde já concorda(m) integralmente. Em tal hipótese, para operacionalização da Compra e Venda com Pacto de Alienação Fiduciária, nos termos da lei citada, reitera-se aqui, os conceitos a ela aplicáveis, a saber:
 - a) Securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite títulos lastreados nesses créditos para fins de colocação no mercado.
 - b) Companhia de securitização de crédito imobiliário é uma instituição que tem por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários, mediante emissão de títulos e a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades.
 - c) Alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor/fiduciante, objetivando constituir a garantia do financiamento contratado para aquisição de um bem imóvel, contrata a transferência ao credor/fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel, que será cancelada se e após a liquidação do mútuo contratado e seus acessórios.
 - d) Com a instituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor/fiduciante e a indireta com o credor/fiduciário.
3. Ocorrendo o disposto no item 2 desta cláusula, compromete(m)-se o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a fornecer os documentos cadastrais necessários, a estar com sua situação cadastral junto a SPC, SERASA e Banco Central regularizada e a contratar seguro de morte e invalidez permanente e danos físicos do imóvel, para efeito de cessão dos créditos e possível securitização.
4. Caso o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), opte(m) por efetuar o pagamento de parcela do preço com financiamento bancário, a VENDEDORA se obriga a outorgar o Título Definitivo de Compra e Venda da(s) unidade(s) objeto(s) desta promessa, em favor do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), sob pena de adjudicação compulsória, quando do processo de financiamento bancário. Compromete(m)-se o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), por sua vez, a tomar(em) as providências que lhe(s) seja(m) própria(s), para que a o título definitivo de compra e venda, em cumprimento à presente promessa, seja outorgado e assinado, quando do processo de financiamento bancário.

5. Em qualquer das hipóteses versadas nesta cláusula, compromete(m)-se o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a adotar as providências que lhes sejam próprias, para que o Título Definitivo de Compra e Venda, seja outorgado e assinado no ato da entrega da(s) chaves da(s) unidade(s).
6. A VENDEDORA se obriga a outorgar escritura pública de compra e venda do imóvel objeto desta promessa, em favor do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), ou em favor de pessoa por ele(s) indicada, com a devida anuência do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e respeitadas as normas tributárias, sob pena de adjudicação compulsória, em até 120 (cento e vinte) dias após o registro da “Certidão de Habitabilidade” / “Certidão Detalhada do Imóvel” no Registro Geral de Imóveis ou após a quitação do valor total da unidade, o que acontecer por último. Da escritura definitiva constará necessariamente o preço deste negócio jurídico, entendido como tal o somatório de cada parcela efetivamente paga.
7. Compromete(m)-se o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), por sua vez, a tomar as providências que lhes sejam próprias, para que a escritura definitiva, em cumprimento à presente promessa, seja outorgada e assinada até 120 (cento e vinte) dias após o registro do “Certidão de Habitabilidade” / “Certidão Detalhada do Imóvel” no Registro Geral de Imóveis ou após a quitação do valor total da unidade, o que acontecer por último.
8. Fica(m) ciente(s) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) que, no ato da assinatura do Título Definitivo de Compra e Venda, deverá(ão) arcar com o pagamento das custas de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos notariais e de registro, assim como qualquer outra taxa e/ou despesa exigida para a conclusão do processo de transferência da(s) unidade(s).

XIV) CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

1. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) somente poderá(ao) ceder e transferir os direitos e obrigações oriundos do presente instrumento, ou aliená-los a qualquer título, desde que tenha(m) prévia e expressa anuência da VENDEDORA e que:
 - a) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) esteja(m) em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações ora por ele(s) assumidas;
 - b) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) seja(m) financeiramente idôneo(s), a critério da VENDEDORA;
 - c) seja pago o ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) correspondente, se for devido;
 - d) seja paga a taxa de transferência de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da(s) unidade(s) à época da transferência.
 - e) o(s) futuro(s) promissários sejam submetidos à análise cadastral e de crédito pela VENDEDORA.
2. Se a cessão ocorrer no ato da assinatura do Título Definitivo de Compra e Venda, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deverá(ão) comparecer no ato da assinatura do título, na qualidade de Anuente(s).

XV) DESPESAS DECORRENTES

1. Até a concessão da “Certidão de Habitabilidade”, todas as despesas e encargos fiscais, relativos à(s) unidade(s) ora contratada(s) correrão por conta e risco da VENDEDORA.

2. Após a concessão da “Certidão de Habitabilidade”, todas as despesas, impostos, taxas, contribuições e encargos relativas à(s) unidade(s) ora contratada(s) correrão por conta e risco único do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), mesmo as lançadas ou cobradas, a qualquer título, da VENDEDORA, em especial as com ITBI, emolumentos notariais e registro, certidões, taxas bancárias, taxas de condomínio, taxas extras de condomínio, parcelas de IPTU, despachantes e bem assim quaisquer outras que vierem a ser necessárias ou que venham a ser criadas, ou que aqui não tenham sido mencionadas.
3. Assume(m) o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a responsabilidade integral pelos prejuízos que vierem a ser causados à VENDEDORA em decorrência do não pagamento, nas datas fixadas, dos encargos e tributos perante o poder público e concessionárias.
4. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) fica(m) ciente(s) que as taxas e impostos para lavratura do Título Definitivo de Compra e Venda representam, atualmente, um custo aproximado entre 3,5 % e 4 % do valor total da(s) unidade(s) objeto(s) desse contrato. Esses valores precisam ser pagos no ato da lavratura do título definitivo de compra e venda, diretamente aos cartórios, ao agente financeiro, se for o caso, e à Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES. O valor sobre o qual incidem essas despesas será o preço deste negócio jurídico (entendido como tal o somatório de cada parcela efetivamente paga), o valor de avaliação da Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES ou o valor de avaliação feita pelo engenheiro do agente financeiro, se for o caso, o que for maior.

XVI) NATUREZA JURÍDICA

1. Esta promessa de compra e venda é firmada, por escritura particular, em caráter irrevogável e irretratável, não admitindo arrependimento para as partes.
2. A eventual diferença de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, das áreas da(s) unidade(s) imobiliária(s) autônoma(s), objeto(s) deste negócio jurídico não dará ensejo a qualquer reparação econômica ou financeira às partes, as quais desde já renunciam a qualquer direito ou ação fundada em tal diferença.

XVII) DISPOSIÇÕES ACERCA DO CONDOMÍNIO

1. Concluído o EDIFÍCIO XXXXXXXXXXXXX, a VENDEDORA convocará e realizará a Assembléia de Instalação do Condomínio. É dever do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) atender ao chamado da VENDEDORA para a realização da assembléia. Na ocasião serão eleitos o síndico e demais membros da administração do condomínio.
2. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara(m) que concorda(m) que a VENDEDORA será a síndica do condomínio até a emissão do “Certificado de Conclusão de Obra” e entrega da última unidade habitacional do condomínio, tendo todos os poderes e atribuições do síndico, podendo contratar uma Administradora para gerenciar o condomínio pelo período de 01 (um) ano, renovável por iguais períodos.
3. Fica avençado que a VENDEDORA não terá responsabilidade por eventuais danos ou prejuízos, sejam eles de que natureza, tipo ou espécie for, decorrentes do atraso dos condôminos na instalação formal do condomínio.
4. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se obriga(m), por si e por seus dependentes, empregados ou visitantes, a cumprir e a fazer cumprir as regras da Convenção do Condomínio.

5. Nos termos da Lei o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se obriga(m) expressamente a incluir em qualquer instrumento de alienação ou de locação, ou de cessão de uso da unidade objeto dessa promessa, uma cláusula que obriga o futuro adquirente, locatário ou usuário a cumprir e a fazer cumprir a Convenção do Condomínio.
6. A partir da data da concessão da “Certidão de Habitabilidade” do edifício, obriga(m)-se o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) a satisfazer todas as taxas de condomínio, se houver, mesmo que não tenham recebido suas chaves. É devido o pagamento das taxas de condomínio, imediatamente à data da mudança.
7. Fica expressamente avençado que a VENDEDORA pagará tão somente 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial pelas unidades autônomas já com a “Certidão de Habitabilidade” e ainda não comercializadas do edifício. Esta concessão é intransferível e cessa no mês subsequente a comercialização da respectiva unidade.

XVIII) NORMAS DE MANUTENÇÃO

1. A VENDEDORA é responsável pela solidez e segurança da obra durante 5 (cinco) anos e fará as correções dos defeitos ou vícios que, porventura, ocorram ou que não sejam visíveis na ocasião da entrega. A VENDEDORA é responsável pela segurança e pelos vícios (ou defeitos) da construção, mas não tem obrigação e não fará a manutenção das unidades e/ou das áreas comuns do edifício. Os prazos de garantia dos materiais e serviços das unidades e do edifício estão definidos no “Anexo 2 – Prazos de Garantia do EDIFÍCIO XXXXXXXXXXXX”.
2. Constitui condição de garantia, a correta manutenção da(s) unidade(s) e das áreas comuns do edifício, segundo os termos da NBR 5674, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Manual do Proprietário e do Manual das Áreas Comuns (Manual do Condomínio). O(S) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) é(são) responsável(is) pela manutenção de sua(s) unidade(s) e co-responsável com os demais condôminos pela realização e custeio da manutenção das áreas comuns do edifício.
3. O(S) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) receberá(ão) no ato da entrega da(s) unidade(s), o Manual do Proprietário, com instruções relativas ao uso, manutenção e conservação da(s) mesma(s), além da relação dos materiais empregados e respectivos fornecedores.
4. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) se obriga(m) sempre a zelar, conservar e manter a(s) unidade(s) e o edifício como um todo, mesmo após obter da VENDEDORA o título de domínio, promovendo o que se fizer necessário, e respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar à(s) unidade(s) e ao edifício. Por esse motivo, cumprirá(ão) e fará(ão) cumprir por todas as pessoas que ocuparem a(s) unidade(s) a qualquer título, dentre outros, os seguintes pontos:
 - a) limpar, através do Condomínio, sempre que necessário, ou, no mínimo a cada seis meses, as caixas de gordura das unidades situadas nos pavimentos e áreas de uso comum;
 - b) limpar permanentemente todos os ralos dos banheiros, varandas e áreas de serviço;
 - c) manter intacto o rejuntamento dos pisos e das paredes azulejadas e em volta dos ralos, refazendo o rejuntamento sempre que ele se soltar;
 - d) manter as janelas e o seu peitoril em perfeito estado de conservação bem como o rejuntamento feito pelo lado externo;

- e) não furar as paredes externas das unidades, que deverão ser reconstituídas, se necessário, por pessoas habilitadas;
- f) rever a cada 12 (doze) meses, através do Condomínio, as fachadas e repor os rejuntamentos e os revestimentos que estiverem faltando, em decorrência da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores;
- g) não jogar materiais impróprios dentro dos vasos;
- h) caso o vaso sanitário seja removido deverá ser recolocado por profissional competente e tendo o cuidado de colocar massa em volta do tubo de esgoto, fixando o vaso com parafusos e rejuntando o piso em sua volta;
- i) ao retirar a máquina de lavar roupa ou louça vedar o ponto de abastecimento de água com um plug;
- j) não permitir chuveiros ou torneiras pingando;
- k) não permitir varredura de pisos jogando sujeiras dentro dos ralos.
- l) estudar a colocação dos armários e dos boxes dos banheiros para evitar furação dos tubos das instalações;
- m) fazer, através do Condomínio, a manutenção e conservação da rede contra incêndio, e a limpeza das caixas d'água superior e inferior de acordo com as recomendações da Secretaria de Saúde e da Cesan;
- n) fazer, através do Condomínio, a limpeza e conservação das ruas, da rede de esgoto, das rede de águas pluviais, áreas verdes, calçadas e meio fio.

XIX) CLÁUSULA PENAL

1. No caso de procedimento judicial, por infringência das cláusulas ou condições do presente contrato que não tenham previsão própria de multa, incorrerá à parte faltosa a multa de 5 % (cinco por cento), calculada sobre o valor desta transação, devidamente atualizado com juros e atualização monetária previstos neste instrumento, além dos custos processuais e honorários de advogado na base de 20 % (vinte por cento) sobre o valor da causa, constituído pela parte inocente pela defesa de seus direitos.

XX) CONDIÇÕES SUSPENSIVAS DESTE CONTRATO

1. De acordo com os artigos 121 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 – Código Civil brasileiro – combinado com o artigo 34 da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964, a incorporação do EDIFÍCIO XXXXXXXXXXXX sujeita-se ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do qual é lícito à VENDEDORA dele desistir, caso não se efetive a aquisição, por terceiros, de unidades que correspondam a 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas do condomínio e destinadas à comercialização, nos exatos termos do Memorial de Incorporação.
 - 1.1. Durante a vigência do prazo de carência, será devido o pagamento das parcelas e/ou prestações que se vencerem, nos termos aqui estabelecidos, considerado como feito a título de depósito.
 - 1.2. Optando a VENDEDORA pela desistência da incorporação até a data prevista no item anterior, tal decisão será denunciada por escrito ao Cartório de Registro de Imóveis competente e a cada um do(a,s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES), dispoendo VENDEDORA do prazo de até 30 (trinta) dias para restituir ao(à,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(ES) os valores até então pagos, devidamente corrigidos monetariamente, segundo o índice oficial vigente, sendo certo que, por tal razão, o(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(ES), desde já concorda(m), expressamente, em que a referida desistência seja aceita pelo registro imobiliário competente, independentemente

de nova concordância ou oitiva do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(ES), mesmo na hipótese de estar a presente promessa registrada.

- 1.3. A devolução de que trata o item anterior será efetuada mediante depósito em conta corrente do(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(ES), valendo comprovante de depósito como quitação integral dada pelo(a,s) PROMISSÁRIO(A,S) COMPRADOR(ES) à VENDEDORA, e como prova de sua desvinculação total do empreendimento. Com tal procedimento ficarão as partes desobrigadas dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, ficando a VENDEDORA, dessa forma, liberado(a,s) para dar o destino que melhor lhe convier ao terreno aludido no item I-1 retro, observado o que dispõe, para tanto, o Memorial de Incorporação do empreendimento, tudo independentemente de qualquer participação ou anuência do(a,s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) e de outra medida, seja judicial ou extrajudicial.
- 1.4. Por outro lado, não vindo a VENDEDORA a exercer a faculdade prevista neste item, tornando dessa forma obrigatório, irrevogável e irrevogável o presente contrato, é assegurado às partes o direito de se exigirem, ainda que compulsoriamente, o cumprimento das obrigações constantes deste instrumento, sendo certo que os depósitos efetuados passarão a ser considerados como pagamentos efetivos.
- 1.5. Na hipótese de desistência do EDIFÍCIO XXXXXXXXXXXXX, dentro do prazo de carência e nas condições previstas neste instrumento e no memorial de incorporação respectivo, o(a,s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) autoriza(m) expressamente, desde já, o Oficial de Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder o cancelamento do registro deste contrato, se registrado for, concordando, também, desde já, com referido procedimento.
2. Este contrato terá seus efeitos suspensos até o recebimento, por parte da VENDEDORA, da primeira parcela do financiamento destinado à produção, aplicando-se, entretanto, o disposto no item anterior e seus sub-itens (1.1 a 1.5, acima).

XXIII) DISPOSIÇÕES FINAIS

1. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) responsabiliza(m)-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las quando solicitado pela VENDEDORA:
 - a) inexistência de responsabilidades oriundas de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu(s) cargo(s);
 - b) inexistência de débitos fiscais, protestos ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos creditórios da VENDEDORA;
 - c) veracidade das informações constantes de seu cadastro pessoal, fiscal e financeiro.
2. Quaisquer despesas oriundas da comprovação das declarações acima citadas serão de responsabilidade do(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES).
3. Após a entrega do edifício e até a comercialização da última unidade, o(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) permitem que a VENDEDORA mantenha plantão de vendas com seus corretores, que poderão livremente transitar pelas partes comuns do edifício para atender clientes ou quaisquer candidatos à aquisição das unidades e use as áreas comuns, podendo colocar, em lugar à sua escolha, material promocional, cartazes, faixas ou placas.

4. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) desde já autoriza(m) a VENDEDORA a colocar no edifício, em local a ser definido, uma placa institucional com sua respectiva logomarca.
5. **O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) deve(m) comunicar qualquer alteração do seu endereço e/ou telefone constante deste instrumento.**
6. As partes declara(m) que leu(ram) o inteiro teor deste instrumento, antes de assiná-lo, entendeu(ram) e aceita(m) todas as cláusulas e condições nele estipuladas, nada tendo a se opor a essas estipulações.
7. O Foro eleito para dirimir dúvidas e processar ações derivadas deste negócio jurídico é o da cidade de Vila Velha/ES, Comarca da Capital do Espírito Santo, com renúncia expressa pelas partes contratantes a qualquer outro Foro por mais privilegiado ou especial que o seja ou que venha a ser, independente do domicílio ou residência atuais ou futuras.
8. E por estarem, assim, justas e contratadas, firmam esta promessa de compra e venda, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito de direito, juntamente e na presença das duas testemunhas abaixo.
9. O(s) PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) declara(m) que recebeu(ram) uma via deste contrato e uma via de cada anexo aqui mencionado.

Vila Velha/ES, dia de mês de ano.

XXXXXXXXXXXXX
VENDEDORA

XXXXXXXXXXXXX da Silva
PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

XXXXXXXXXXXXX da Silva
PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES)

TESTEMUNHAS:

1) _____
Nome:
CPF:

2) _____
Nome:
CPF: