INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS

CATUAI CORPORATE – QUADRO RESUMO

A. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES					
A.1. PROMITENTE VENDEDORA					
CG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ ME:	39.487.629/0001-43				
Endereço:	Avenida Ayrton Senna da Silva, nº. 550, 19º andar, Gleba Fazenda Palhano				
CEP:	86.050-460	Cidade:	Londrina	UF:	PR
A.2. PROMISSÁRIO(A)(S) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)(ES/S)					
RAZÃO SOCIAL:	**CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO PARANÁ**				
CNPJ: 76.661.099/0001-34			**NIRE:**		
Endereço: Av. Manoel Ribas			**nº:** 2281	**Complemento:**	
Bairro: Merces		**Cidade:** Curitiba		**UF:** PR	**CEP:** 80.810-000
Telefone (WhatsApp): (41) 3025-9501			**E-mail:** contabilidade@cropr.org.br		
Neste ato representada por seu sócio(a, s)/administrador(a, es):					
NOME: Aguinaldo Coelho de Farias				**Estado Civil:** Casado	
CPF: 633.990.759-87		**Nacionalidade:** Brasileiro		**Profissão:** Cirurgião-Dentista	
RG: 4368365-9/SESP/PR		**E-mail:** presidente@cropr.org.br		**Telefone:** (41) 3025-9501	
NOME: Claudenir Rossato				**Estado Civil:** Casado	
CPF: 144.020.929-49		**Nacionalidade:** Brasileiro		**Profissão:** Cirurgião-Dentista	
RG: 909729-5/SESP/PR		**E-mail:** rossato@sercomtel.com.br		**Telefone:** (43) 98404-0200	
NOME: Guilherme Fernandes Graziani				**Estado Civil:** Casado	
CPF: 246.266.268-58		**Nacionalidade:** Brasileiro		**Profissão:** Cirurgião-Dentista	
RG: 14556947-8/SESP/PR		**E-mail:** guilhermegraziani75@gmail.com		**Telefone: (**41) 99926-9700	
O (A, s) sócio (a, s)/administrador (a, es) deve(m) assinar CONJUNTAMENTE					
A.3. CREDORA HIPOTECÁRIA E/OU INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DA OBRA					
ITAU UNIBANCO S.A, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, na cidade de São Paulo – SP, doravante denominada "CREDORA HIPOTECARIA" ou "INSTITUIÇÃO FINANCEIRA".					

B. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL/UNIDADE AUTÔNOMA			
Empreendimento:	**CATUAI CORPORATE**		
Finalidade/Destinação	**Comercial**	Torre(s):	**02**
Unidade(s):	a. **Conjunto T2-0802**, situado no 8º pavimento medindo a área real de construção total de 98,458425 m², sendo: 58,33 m² de área real privativa principal relativa à sala, 2,086 m² de área real privativa acessória relativa aos banheiros no pavimento e 38,042425 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,20043%. b. **01 (uma) vaga(s) de garagem SIMPLES**, a ser(em) escolhida(s) conforme ordem de aquisição, cada vaga medindo a área real de construção total de 18,136743 m², sendo: 12,25 m² de área real privativa e 5,886743 m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,03102%.		
B.1. Metragem. Fica desde já esclarecido que todas as medidas constantes de plantas referentes ao Imóvel,			

porventura veiculadas em material publicitário, referem-se a medidas de face a face das paredes e remetem ao projeto legal aprovado perante a Prefeitura, estando na execução sujeitas à variação de até 5% (cinco por cento) de acordo com a legislação vigente.

B.2. INFORMAÇÕES DE REGISTRO

Matrícula:	**127.781**
Cartório:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina / PR
Cadastro Municipal:	06.02.0064.4.1904.0001
Alvará de Construção:	2.209/2022

O empreendimento será construído pela **PROMITENTE VENDEDORA** conforme preconizado pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e alterações posteriores, tratando-se de um empreendimento imobiliário denominado "**CATUAI CORPORATE**", com aprovação pelo Município de Londrina, Estado do Paraná, consoante **Alvará de Construção n.º 2.209** expedido em 05/09/2022. Empreendimento descrito e caracterizado consoante especificações constantes do **Memorial Descritivo de Incorporação**, assim como a minuta da futura **Convenção de Condomínio** e demais documentos enumerados no artigo 32 da Lei n.º 4.591/1964, devidamente registrado conforme R.2/127.781 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR. O dossiê com os documentos necessários ao registro da incorporação imobiliária foi arquivado com o prazo legal de carência de 180 (cento e oitenta) dias autorizado pelo art. 33 da Lei nº. 4.591/64, cabendo a sua denúncia dentro do mesmo prazo, nas hipóteses descritas na declaração de que trata a alínea "n" do art. 32 da mesma lei.

B.3. ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL

Hipoteca Cedular – R.5/127.781, registrada em 14/02/2023, na matrícula 127.781 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina – PR, tendo como emitente a PROMITENTE VENDEDORA, e como credora a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DA OBRA qualificada no item A.3 acima.

B.3.1. O (A, s) COMPRADOR (A, ES) declara ter ciência e concordar:

(i) que o imóvel objeto deste Contrato está hipotecado, em primeiro grau, a favor da CREDORA HIPOTECÁRIA, como garantia do Financiamento destinado à construção do Empreendimento.

(ii) A liberação do gravame hipotecário que recai sobre o imóvel objeto deste contrato somente ocorrerá após o pagamento integral da dívida da unidade, mediante carta de quitação emitida diretamente pela CREDORA HIPOTECARIA.

C. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

C.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 860.472,96 (oitocentos e sessenta mil, quatrocentos e setenta e dois reais e noventa e seis centavos)

C.1.1. Forma de Pagamento:

a. **Parcela de Entrada:** 01 parcela(s) de R$ 412.309,96, representando 47,92% do valor total.
b. **Parcela Final:** 01 parcela de R$ 448.163,00.

O pagamento das parcelas acima mencionadas será realizado com base no plano de pagamento abaixo descrito:

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR (R$)
ENTRADA	31/03/2025	412.309,96
FINAL	30/06/2026	448.163,00
TOTAL DO CONTRATO		**860.472,96**

C.2. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA

C.2.1. Índice aplicável:	**INCC/FGV**	C.2.2. Periodicidade:	Anual – Fase de Construção
C.2.3. Índice Secundário:	**IGP-M/FGV**	C.2.4. Periodicidade:	Anual – após emissão do *Habite-se*

C.2.5. Índices Substitutivos: Quanto ao índice do item C.2.1, CUB – Custo Unitário Básico, calculado e divulgado pelo Sinduscon-PR. Quanto ao índice do item C.2.3., IGP-DI/FGV ou, na ausência deste, IPCA/FIPE.

C.2.6. Resíduos Inflacionários. Ao final de cada período de reajuste será apurado resíduo inflacionário havido no período que será pago pelo (a, s) PROMISSÁRIO (A, S) COMPRADOR (A, ES), de uma só vez, na liquidação da primeira

parcela subsequente ao período de atualização.			
C.3. JUROS			
C.3.1. Taxa de juros:	**1% (um por cento)**	C.3.2. Periodicidade:	**Mensal**
C.3.3. Nominais ou Efetivos:	**Efetiva**	C.3.4. Período de incidência:	Após emissão do "Habite-se"
C.3.5. Sistema de amortização: SAC			
C.4. DEMAIS DESPESAS DESTE CONTRATO			
C.4.1. Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos: ITBI			
Por conta do PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).			
C.4.2. Custas de Escritura e Registro de Imóveis			
Por conta do PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).			
C.5. PRAZO MÁXIMO PARA QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTO PELO(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) APÓS OBTENÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO DA OBRA PELA PROMITENTE VENDEDORA:			
30 (trinta) dias.			
C.6. CORRETAGEM:			
Valor: R$ 35.853,04 (trinta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e três reais e quatro centavos)			
C.6.1. Beneficiário:			
Nome/Razão Social**:** GLI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA CNPJ/CPF: 31.943.694/0001-24			CRECI: 9627-J
Nome/Razão Social**:** JOFARATI LOPES – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ/CPF: 56.221.568/0001-97			CRECI: 33154
C.6.2. Forma de pagamento da Corretagem: • **R$ 28.682,43**, com vencimento para **31/03/2025**, a serem pagos diretamente à **GLI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**; • **R$ 7.170,61**, com vencimento para **31/03/2025**, a serem pagos diretamente à **JOFARATI LOPES – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA...**			
C.6.3. Dados para Pagamento: • BOLETO BANCÁRIO QUE SERÁ ENVIADO NO E-MAIL DO(A, S) PROMISSÁRIO(A, S) COMPRADOR(A, ES).			
D. CONCLUSÃO DAS OBRAS			
D.1. PREVISÃO DE CONCLUSÃO			
Até 30 de junho de 2026, considerado, ainda, o prazo legal de tolerância previsto no item D.1.1. Em caso de prorrogação, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá comunicar o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** do exercício da prerrogativa, indicando nova data final para conclusão.			
D.1.1. Prazo de Tolerância:	**180 (cento e oitenta) dias**		
D.1.2. Data Final para execução do Projeto e protocolo do pedido de emissão do Auto de Conclusão da Obra (*Habite-se*): 30 (trinta) dias do decurso do prazo fatal, considerado o Prazo de Tolerância.			
D.2. EFEITOS DO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA			
Em caso de atraso superior à Data Final prevista no item D.1.1. deste Quadro Resumo, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** poderá: (i) Rescindir o presente Contrato por inadimplemento da **PROMITENTE VENDEDORA**, mediante comunicado por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA**, com consequente **(a) restituição dos valores pagos, corrigidos pelo índice previsto no Item "C.2.1", (b) acrescido da multa contratual de 2% (dois por cento) sobre os valores pagos, (c) a serem pagos no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da declaração quanto à rescisão contratual**; **OU** (ii) Se o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** estiver adimplente com todas suas obrigações contratuais, poderá exigir, por ocasião da entrega da unidade, **indenização no importe de 0,5% (meio por cento) dos valores até então pagos pelo (a, s) PROMISSÁRIO (A, S) COMPRADOR (A, ES), para cada mês de atraso, *pro rata die*,** corrigido monetariamente conforme índice estabelecido no item "C.2.1" acima, até o envio do *Comunicado para Retirada das Chaves* ao (à, s) **PROMISSÁRIO (A, S) COMPRADOR (A, ES)** para o recebimento das chaves do Imóvel, **mantendo-se, neste caso, vigente o Contrato**.			

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** quanto às estipulações do item "D" deste Quadro Resumo:

E. RESCISÃO DO CONTRATO: DISTRATO/RESOLUÇÃO

E.1. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DO(A) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)

E.1.1. Efeitos: Devolução dos valores pagos pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** à **PROMITENTE VENDEDORA**, descontando-se:

a) **Integralidade da comissão de corretagem;**
b) **Multa de 50% (cinquenta por cento) sobre os valores pagos.**

E.1.2. Prazo para devolução: **30 (trinta) dias** após emissão do Habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente.

E.1.3. Patrimônio de Afetação. O percentual de multa prevista na alínea "b" do item E.1.1 e o prazo previsto no item E.1.2 consideram que o Empreendimento foi submetido ao regime de patrimônio de afetação nos termos da Lei nº 10.931/2004, conforme Av. 3 da matrícula 127.781 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina, Estado do Paraná.

E.1.4. Encargos Adicionais: Caso a **rescisão, por inadimplemento do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) se dê após a disponibilização do Imóvel, adicionalmente às deduções previstas no item E.1.1, o valor a ser restituído será deduzido, ainda,** caso o (a, s) **PROMISSÁRIO (A, S) COMPRADOR (A, ES)** já tenha recebido *Comunicado para Retirada das Chaves,* **das quantias correspondentes a (a) impostos reais e demais taxas incidentes sobre o Imóvel; (b) cotas de condomínio e contribuições devidas à associação de moradores; (c) valor correspondente à fruição do Imóvel equivalente à 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor atualizado do Contrato; e, (d) demais encargos e despesas incidentes sobre o Imóvel.**.

E.2. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA

E.2.1. Efeitos: Vide D.2

E.3. DESISTÊNCIA/ARREPENDIMENTO

Para os Contratos celebrados fora do estabelecimento comercial da **PROMITENTE VENDEDORA**, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** poderá, dentro do prazo improrrogável de **07 (sete) dias a contar da assinatura deste Contrato**, exercer direito de arrependimento, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** quanto às estipulações do item "E" deste Quadro Resumo:

F. LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS – Lei 13.709/2018 ("LGPD")

Nos termos previstos pela LGPD, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara sua ciência de que as informações de conteúdo pessoal constantes deste Contrato poderão ser utilizadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** (i) para a finalidade de cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, nestas inseridas eventuais procedimentos decorrentes da mora do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** no cumprimento de suas obrigações, e, assim, adoção pela **PROMITENTE VENDEDORA** das medidas legais necessárias à salvaguarda dos seus interesses, tanto em âmbito administrativo, quanto judicial, bem como (ii) para contratação de eventuais financiamentos bancários e/ou operações financeiras junto ao mercado de capitais necessárias à conclusão das obras do Empreendimento, no que declara ciência, não se opondo, assim, ao manuseio destas informações pela **PROMITENTE VENDEDORA** para estes fins, **inclusive autorizando a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA enviar material publicitário a respeito do financiamento imobiliário, bem como entrar em contato direito com o (a, s) PROMISSÁRIO (A, S) COMPRADOR (A, ES) para apresentar produtos e serviços.**

Ciência do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** quanto às finalidades do item “F” deste Quadro Resumo:

G. DECLARAÇÃO

O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara que foi dada a oportunidade para previamente examinar este Contrato, com expressa recomendação de atenta leitura e que, em caso de qualquer dúvida, deveria ela ser previamente esclarecida por pessoa ou entidade de sua confiança, pelo que declara estar tudo bem compreendido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste Contrato, bem como afirmando ter recebido, também neste ato, uma cópia da convenção de condomínio que, inclusive, se compromete a obedecer plenamente e a ratificar caso necessário.

O (A, s) COMPRADOR (A, S) declara ter ciência de que a PROMITENTE VENDEDORA deu a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, em garantia, a cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos de todas as parcelas vincendas deste instrumento, que serão destinadas para amortização da dívida da unidade, conforme instrumento de cessão fiduciário registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Londrina – PR, sob nº 306128 no Livro B.1.

Londrina – PR, 27 de março de 2025

_____

CG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Promitente Vendedora / Incorporadora

_____

CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO PARANÁ
Promissário(a) Comprador(a)

Testemunhas:

_____	_____
Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

[RESTANTE DA PÁGINA EM BRANCO]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS

CATUAI CORPORATE

II – CONDIÇÕES GERAIS

Estas **CONDIÇÕES GERAIS** estabelecem os direitos e as obrigações da **PROMITENTE VENDEDORA** e do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, devidamente qualificados no item "A" do **QUADRO RESUMO**, constituindo, em conjunto, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Imobiliária e Outras Avenças relativa ao empreendimento CATUAÍ CORPORATE ("Contrato"), que se regerá pelas condições mútua e reciprocamente aceitas, a seguir:

1. DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1.1. Título de Propriedade**.** A **PROMITENTE VENDEDORA** é senhora e legítima proprietária do imóvel onde será construído o empreendimento situado no Município de Londrina, Estado do Paraná, matriculado sob nº 127.781 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina - PR.

1.2. Empreendimento/Construção**.** Sobre o referido imóvel a **PROMITENTE VENDEDORA** está promovendo a construção de um empreendimento imobiliário, nos termos da Lei Federal nº. 4.591/64, denominado "CATUAÍ CORPORATE" ("Empreendimento"), com aprovação pelo Município de Londrina, Estado do Paraná, consoante Alvará de Construção n.º 2.209/2022 ("Alvará de Construção"), tudo descrito e caracterizado consoante especificações constantes do Memorial Descritivo de Incorporação, assim como a minuta da futura Convenção de Condomínio, devidamente registrados conforme R.2/127.781.

1.2.1. Prerrogativa. O dossiê com os documentos necessários ao registro da incorporação imobiliária foi arquivado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, com o prazo legal de carência de 180 (cento e oitenta) dias autorizado pelo art. 33 da Lei nº. 4.591/64, cabendo a sua denúncia dentro do mesmo prazo, nas hipóteses descritas na declaração de que trata a alínea "n" do art. 32 da mesma lei.

1.3. Documentos**.** São partes integrantes e indissociáveis do presente Contrato, além do QUADRO RESUMO e destas CONDIÇÕES GERAIS: a) o Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Londrina conforme termos constantes do Alvará de Construção; b) o Memorial Descritivo do Empreendimento; c) a minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá o Empreendimento; e, d) a planta e o memorial descritivo da unidade autônoma adquirida pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, todos disponíveis junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina - PR e/ou anexos a este Contrato.

1.3.1. Concordância. O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara ter sido informado que poderão ser realizadas modificações na planta e memorial descritivo da unidade aprovados junto à Prefeitura, dentro do quanto autorizado pela legislação aplicável, sobrepondo-se as informações de referidas alterações para fins de exigência das características da unidade a ser entregue.

1.3.2. Acesso. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara que teve acesso a todos os /documentos elencados na Cláusula 1.3. deste Contrato, tendo sido informado, inclusive, do caráter público destas informações e disponibilidade das mesmas para consulta, a qualquer tempo, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina - PR, obrigando-se a respeitá-los em sua integralidade.

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em relação à Cláusula 1.3.2. deste Contrato:

_____

1.3.3. Ciência. O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara, ainda, ter conhecimento que o folder comercial de venda do Empreendimento traz fotos de outros edifícios já construídos pelo grupo da **PROMITENTE VENDEDORA**, assim como imagens artísticas virtuais do Empreendimento, de maneira que por serem referidas imagens e informações apresentadas em caráter ilustrativo, quando não constantes do memorial descritivo, as mesmas não serão aplicáveis ao objeto deste Contrato.

1.4. Patrimônio de Afetação. O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara-se ciente que a incorporação imobiliária vinculada ao Empreendimento foi submetida ao regime do patrimônio de afetação disciplinado pelo Capítulo I-A da Lei nº. 4.591/64, conforme averbação Av.3/127.781 na matrícula 127.781 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina - PR.

1.4.1. Comissão de Representantes. A **PROMITENTE VENDEDORA,** oportunamente**,** convocará a realização de uma assembleia geral do condomínio para a eleição da primeira Comissão de Representantes, nos termos do dispositivo supramencionado.

2. DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

2.1. Objeto. A **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** e este(a) a adquirir a unidade imobiliária autônoma descrita e caracterizada no item "B" do QUADRO RESUMO, integrante do Empreendimento, devidamente identificada neste Contrato, inteiramente livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, litígios, e outros gravames ("Imóvel").

2.2. Declarações. Em face do objeto pactuado na Cláusula 2.1, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara expressamente:

(i) Estar ciente de que a **PROMITENTE VENDEDORA**, para fins de obtenção de financiamento bancário para construção do Empreendimento, constituiu a hipoteca cedular sobre o imóvel objeto da matrícula nº. 127.781 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina - PR, a qual abrange a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento, em favor de INSTITUIÇÃO FINANCEIRA qualificada no item A.3 do Quadro Resumo, incluindo o Imóvel objeto deste Contrato;

(ii) A contratação de mencionado financiamento implicou na outorga das seguintes garantias à respectiva INSTITUIÇÃO FINANCEIRA:

a) Na Hipoteca Cedular descrita no item b.3 do Quadro Resumo, abrangendo todo o terreno onde será edificado o Empreendimento, bem como os melhoramentos, construções, acessões e instalações que se lhe forem sendo acrescidas, o que não impede sua destinação à incorporação imobiliária; e,

b) Cessão fiduciária dos direitos creditórios resultantes da alienação de qualquer uma das unidades autônomas do Empreendimento em favor da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, objeto de registro no Cartório de Títulos e Documentos local conforme indicado no item G do Quadro Resumo.

(iii) Declara, expressamente, com aludidas garantias, afirmando, outrossim, estar ciente de que:

a) O Imóvel está hipotecado à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA da obra como garantia do pagamento da dívida que a **PROMITENTE VENDEDORA** pode contrair com referida INSTITUIÇÃO FINANCEIRA para possibilitar a construção do Empreendimento;

b) A hipoteca, como referida, abrange o terreno e cada uma das futuras unidades autônomas do Empreendimento, incluindo-se o Imóvel que o **COMPRADOR** ora compromete-se a adquirir da **PROMITENTE VENDEDORA**; e,

c) Todos os direitos de crédito, e respectivos títulos, decorrentes do presente compromisso de venda e compra serão empenhados ou cedidos à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA da obra.

(iv) Tem ciência de que na hipótese do não cumprimento pela **PROMITENTE VENDEDORA** das obrigações que eventualmente venham a ser assumidas no contrato de financiamento, poderá acarretar a execução das garantias acima referidas pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA da obra, e;

(v) Está ciente de que para as futuras unidades autônomas do Empreendimento, podem existir diferenças entre as medidas e áreas de utilização privativa constantes nos quadros de área da NBR 12.721 comparativamente às do projeto de execução, diferenças estas que não ultrapassam a variação de 5% (cinco por cento) permitida pela legislação vigente e que não darão ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** quaisquer direitos a ressarcimentos.

3. DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. Preço. Pela presente venda e compra o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** pagará à **PROMITENTE VENDEDORA** o preço certo e ajustado estabelecido no item "C.1" do QUADRO RESUMO, conforme condições e forma de pagamento convencionadas no item "C" e seus respectivos subitens do QUADRO RESUMO, que fica fazendo parte integrante deste Contrato.

3.1.1. Unidade Pronta/Concluída. O preço global do Imóvel constante no item "C.1" do QUADRO RESUMO refere-se ao valor da fração ideal do terreno e da construção com caráter de produção de bem para entrega futura.

3.2. Atualização do Preço. Para preservação e restauração do efetivo valor de compra "pré-fixado", em caso de pagamento parcelado do Preço definido no item "C.1" do QUADRO RESUMO, suas parcelas serão reajustadas conforme especificações abaixo:

(i) Até o dia 1º (primeiro) dia do mês em que for expedido o Auto de Conclusão da Obra – *habite-se*, as parcelas reajustáveis, de responsabilidade do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** terão seus valores devidamente atualizados pela variação acumulada do índice no item "C.2.1" do QUADRO RESUMO, desde o dia 1º do mês de assinatura deste Contrato até a data de seu efetivo pagamento.

(ii) A partir do dia 1º (primeiro) dia do mês subsequente ao mês em que for expedido o Auto de Conclusão da Obra, o saldo remanescente passará a ser atualizado pela variação do percentual acumulada do índice previsto no item "C.2.3", do QUADRO RESUMO bem como remuneração de 1% (um por cento) AO MÊS.

3.2.1. Finalidade. As Partes reconhecem que a atualização monetária prevista neste Contrato não caracteriza qualquer pena ou remuneração, mas significa apenas o restabelecimento do poder de compra da moeda diante dos efeitos da inflação.

3.2.2. Metodologia. Em face da metodologia de publicação das variações dos índices definidos nos itens "C.2.1" e "C.2.3" do QUADRO RESUMO, as Partes convencionam que as atualizações serão efetuadas com uma defasagem de 02 (dois) meses, ou seja, o acréscimo será proporcional à diferença percentual entre o índice vigente 02 (dois) meses antes da data de assinatura do presente Contrato e aquele que estiver em vigor 02 (dois) meses antes da data do efetivo pagamento. A apuração da atualização monetária prevista nesta Cláusula será anual, adotando-se para tanto o sistema de conta corrente.

3.2.3. Resíduos Inflacionários. Considerando que o reajuste monetário é condição essencial do negócio ajustado, para proteger o equilíbrio econômico e financeiro contratual, o (a, s) PROMISSÁRIO (A, S) COMPRADOR (A, ES) fica(m) responsável pelo pagamento de resíduos inflacionários apurados no período de correção do saldo devedor, de modo que as diferenças apuradas em cada parcela e consolidadas ao final de cada período de correção conforme índice(s) estabelecidos Item C.2 do Quadro Resumo; o resíduo assim apurado será pago pelo (a, s) PROMISSÁRIO (A, S) COMPRADOR (A, ES), de uma só vez, na liquidação da primeira parcela subsequente ao período admitido para a atualização do saldo devedor.

3.2.4. Ajuste Excepcional. Ocorrendo atraso na divulgação do índice superior ao mencionado na Cláusula 3.2.2 supra, a atualização será realizada com base no índice anteriormente conhecido e, tão logo publicado o índice do respectivo mês, a diferença apurada será cobrada e acrescida ao valor da primeira parcela vincenda subsequente.

3.2.5. Aplicação. Para todos os efeitos legais, a atualização monetária aqui prevista implicará automaticamente no reajuste do valor sobre o qual incidir e no saldo devedor em aberto, atingindo não só as prestações vincendas assim como aquelas que, vencidas, ainda não tenham sido pagas.

3.2.6. Substituição Índices. Em caso de extinção, mudança de periodicidade ou qualquer outro motivo superveniente que impossibilite a apuração pelos índices escolhidos para a atualização do Preço e suas respectivas parcelas, o índice previsto no item "C.2.1" será substituído pelo índice previsto no item "C.2.5", todos do QUADRO RESUMO, com a mesma defasagem de 02 (dois) meses mencionada na Cláusula 3.2.2. supra.

3.3. Forma de Pagamento. Todos os pagamentos devidos à **PROMITENTE VENDEDORA** serão efetuados por meio de boletos bancários enviados ao e-mail informado pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** no QUADRO RESUMO, sendo outra forma admitida (cheque, dinheiros, transferência eletrônica, PIX) somente se previamente autorizada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, não sendo atribuível a esta qualquer penalidade decorrente de procedimento de cobrança com fundamento no não reconhecimento do pagamento de eventual parcela paga em desacordo com o formato definido nesta Cláusula.

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em relação às previsões da Cláusula 3.3. deste Contrato:
_____

3.4. Mora/Penalidade. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas do Preço do Imóvel, conforme subitens do item "C.1." do QUADRO RESUMO, serão devidos: (i) atualização monetária pela variação positiva do índice previsto no item "C.2.1" ou "C.2.3", conforme aplicável, do QUADRO RESUMO; (ii) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die* sobre a parcela em atraso até a data do efetivo pagamento; e, (iii) multa moratória no importe de 2% (dois por cento) sobre o total do valor devido e atualizado, não sendo aplicada nenhuma outra penalidade, legal ou contratual, cumulativamente.

3.5. Amortizações Parciais. A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá aceitar, ou não, liquidações antecipadas ou amortizações parciais, desde que: (a) sejam realizadas até o dia 5 (cinco) de cada mês ou no dia útil imediatamente antecedente; (b) sejam realizadas com as atualizações monetárias contratualmente previstas até a data da sua efetivação, inclusive juros, além do acréscimo proporcional aos dias decorridos entre o primeiro dia da última aplicação do reajuste monetário e o dia do pagamento, que será calculado *pro rata temporis*, tomando-se por base o último índice aplicado e conhecido; (c) no caso de amortização parcial, seja aplicada na quitação das parcelas do Preço na ordem inversa dos vencimentos originalmente convencionados; e (d) no caso de liquidação antecipada, o saldo devedor seja apurado com base nos critérios estipulados neste Contrato e (e) desde que previamente informada e solicitado anuência à **PROMITENTE VENDEDORA** para identificação de referidos pagamentos.

3.5.1. Restrição. Adicionalmente às condições previstas na Cláusula 3.5, fica vedado o pagamento de qualquer parcela ou prestação do Preço, enquanto não sejam liquidadas aquelas vencidas anteriormente.

3.5.2. Conceito. Quaisquer pagamentos pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em desacordo com o previsto nas Cláusulas 3.3 e 3.5 não importará na quitação das parcelas vencidas anteriormente e/ou renúncia aos encargos de mora previstos na Cláusula 3.4.

3.5.3. Consolidação. Na hipótese do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** solicitar a consolidação do saldo devedor e existirem prestações vencidas e não pagas, serão acrescidos ao saldo devedor, em conjunto com os índices de atualização aplicáveis, os encargos decorrentes da mora previstos na Cláusula 3.4. supra.

3.6. Evento de Rescisão Contratual. O não pagamento de qualquer das parcelas do Preço estabelecidas no item "C.1" do QUADRO RESUMO, nas datas dos respectivos vencimentos, acarretará, além da exigência dos encargos moratórios previstos na Cláusula 3.4., no vencimento antecipado das parcelas vincendas que passarão a ser imediatamente exigíveis, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** rescindir o Contrato nos termos da Cláusula 5.3, infra.

3.7. Posse. A transferência da posse do Imóvel ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, mediante entrega de suas chaves, ficará condicionada ao pagamento do saldo remanescente do Preço, em uma única parcela com recursos próprios ou mediante financiamento a ser contratada junto às instituições financeiras**.**

3.7.1. Prazo Quitação. O saldo devedor do Contrato deverá ser quitado pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** dentro do prazo previsto no item "C.5" do QUADRO RESUMO. Não havendo o pagamento do saldo remanescente dentro de referido prazo, o saldo devedor remanescente será acrescido, após referida data, além de atualização/correção monetária descrita no item "C.2.3" do QUADRO RESUMO, de juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**. Os juros serão calculados proporcionalmente no caso de períodos inferiores a 30 (trinta) dias.

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em relação à integralidade da Cláusula 3ª deste **Contrato**:
_____

4. DAS OBRAS, SUA CONCLUSÃO E ENTREGA DAS CHAVES

4.1. Responsabilidade. As obras do Empreendimento serão executadas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ou por quem ela indicar, segundo projeto de construção aprovado pela Municipalidade, conforme Alvará de Construção, salvo modificações que, de acordo com as disposições deste instrumento, venham a ser introduzidas.

4.2. Alterações. Independentemente de consulta ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** e sem que caiba a este(a) o direito de pleitear qualquer compensação, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** alterar o projeto de execução e o memorial descritivo do Empreendimento, em virtude de determinação ou exigência dos poderes públicos, do Corpo de Bombeiros, de empresas concessionárias de serviços públicos, ou ainda necessidades técnicas, supervenientes ou não à data deste contrato.

4.3. Restrição. Por razões de segurança, fica vedada ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** qualquer interferência, direta ou indireta, na obra.

4.3.1. Visitas. Em face da restrição constante da Cláusula 4.3, não será permitida visita do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** à obra, a não ser em casos excepcionais, com autorização escrita da **PROMITENTE VENDEDORA**, com hora e data marcada com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência e sempre na presença do encarregado da obra e adoção das medidas de segurança preventiva recomendadas. Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante os 120 (cento e vinte) dias anteriores à data de entrega da obra, período em que os serviços finais ficariam prejudicados.

4.4. Prazo. As obras do Empreendimento têm seu término previsto na data constante do item "D.1" do QUADRO RESUMO, observado o Prazo de Tolerância constante do item "D.1.1" do QUADRO RESUMO.

4.4.1. Exceção. No prazo estimado de conclusão das obras não se inclui o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, como os de ajardinamento e implantação do condomínio de utilização do edifício, quando previstos no plano da incorporação.

4.4.2. Alterações. O prazo consignado na Cláusula 4.4, ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste Contrato, não poderá ser interrompido, nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, ou razões de origem alheia à vontade da **PROMITENTE VENDEDORA**, considerando-se como tais todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada, inclusive a hipótese de ocorrência de greve geral dos empregados da construção civil ou advento de plano econômico, que desestabilize a atividade da **PROMITENTE VENDEDORA**, arrolando-se entre eles, de forma meramente enunciativa:

a) Greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente;

b) Suspensão ou falta de transportes;

c) Falta de materiais na praça;

d) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;

e) Eventuais embargos da obra, provocados pelos proprietários dos terrenos vizinhos, não resultantes da incúria ou erro técnico da **PROMITENTE VENDEDORA**;

f) Demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias;

g) Demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA**;

h) Problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos;

i) Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;

j) Guerras, revoluções, epidemias, pandemias ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra;

k) Embargos das obras por terceiros ou pelos poderes públicos;

l) Exigência dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente.

4.4.3. Efeito. Na hipótese de caso fortuito ou força maior que imponham a paralisação ou atraso das obras, serão imediatamente prorrogados os prazos para sua execução por igual período da duração de tal evento, e acrescidos os dias necessários à retomada de seu ritmo normal. De toda forma, para a sua efetiva aplicação, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá comunicar o (a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** da ocorrência de tais fatos em prazo máximo de 30 (trinta) dias da ocorrência do respectivo fato.

4.4.4. Limite. O Prazo de Tolerância não superará os 180 (cento e oitenta) dias previstos no Item “D.1.1” do QUADRO RESUMO, a exceção dos casos de suspensão previstos na Cláusula 4.4.2.

4.4.5. Conceito. Sobrevindo o termo do Prazo Estimado de Obra e se valendo a **PROMITENTE VENDEDORA** do Prazo de Tolerância, não incidirão quaisquer hipóteses de penalidades de natureza moratória ou compensatória nos termos deste Contrato, que tenham por causa o prazo estimado para conclusão das obras do Empreendimento.

4.5. Conclusão. Para os efeitos deste Contrato, será considerada terminada cada unidade autônoma quando ela contiver as condições pactuadas neste Contrato, e seus respectivos documentos técnicos. Não obstante o término do Imóvel, as chaves somente serão entregues ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A),** desde que preencha todos os requisitos abaixo:

a) Esteja em dia com as obrigações assumidas neste Contrato, principalmente as relacionadas com os pagamentos e/ou parcelas do preço e dos reembolsos dos tributos e das tarifas devidos à **PROMITENTE VENDEDORA**;

b) Tenha quitado todas as parcelas do preço ou tenha celebrado escritura definitiva de venda e compra do Imóvel ou instrumento particular equivalente, seja com recursos próprios, seja mediante a concessão de financiamento pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA da obra ou outra INSTITUIÇÃO FINANCEIRA;

c) Proceda à vistoria do Imóvel no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da expedição do certificado de conclusão, ou no prazo de 15 (quinze) dias da data da comunicação da **PROMITENTE VENDEDORA** colocando referidas chaves à sua disposição, e;

d) Assine o respectivo Termo de Recebimento de Chaves.

4.5.1. Antecipação do Prazo. Caso a conclusão do Imóvel ocorra antes da data prevista, as chaves somente serão entregues ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** desde que este(a) pague antecipadamente as parcelas vincendas previstas até aquele evento, especialmente a Parcela das Chaves. Por outro lado, caso a entrega das chaves ocorra posteriormente à data prevista, dentro do Prazo de Tolerância, todas as demais parcelas manterão seus respectivos vencimentos, nos termos acordados no QUADRO RESUMO, *exceção feita* à Parcela das Chaves, a qual será paga na ocasião do evento, devidamente corrigida na forma pactuada.

4.6. Penalidade. A entrega do Imóvel após o prazo estabelecido na Cláusula 4.4., considerando-se o prazo de tolerância e as hipóteses de suspensão previstas na Cláusula 4.4.2, desde que esteja o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** adimplente com suas obrigações, implicará no dever de indenização pela **PROMITENTE VENDEDORA**, por ocasião da entrega do Imóvel, no importe de **0,5% (meio por cento)** dos valores até então pagos pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, para cada mês de atraso, *pro rata die,* corrigido monetariamente conforme índice estabelecido no item "C.2.1" do **Quadro Resumo,** até o envio do C*omunicado para Retirada das Chaves* ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** para o recebimento das chaves do Imóvel.

4.7. Posse. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** será imitido(a) na posse do Imóvel após a expedição do Auto de Conclusão da Obra – Habite-Se e/ou no ato da quitação da Parcela das Chaves estabelecida no item "C.5" do QUADRO RESUMO, desde que esteja em dia com todas as obrigações, especialmente com o pagamento das demais parcelas, prestações e encargos ajustados no presente **Contrato**, oportunidade na qual será encaminhado Comunicado para Retirada das Chaves ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**.

4.7.1. Termo de Entrega. A entrega do Imóvel será formalizada mediante Termo de Entrega do Imóvel, hipótese na qual será transferida a posse do Imóvel ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, desde que totalmente quitado o **Preço** e cumpridas as demais obrigações por ele(a) assumidas.

4.8. Vistoria. No ato da entrega das chaves o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** realizará em conjunto com a **PROMITENTE VENDEDORA** formalizando a entrega do Imóvel, mediante a assinatura de Termo de Vistoria e Aceitação das Obras da unidade prometida e das partes comuns do edifício.

4.8.1. Apontamentos. Realizada a vistoria, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** deverá apontar no Boletim de Verificação da Unidade ("BVU"), eventual(is) irregularidade(s) na construção de sua unidade autônoma, que deverá(ão) ser reparada(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** em prazo a ser indicado pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

4.8.2. Procedimento. Nenhuma pretensão referente a vícios ou defeitos de construção terá efeito suspensivo sobre o vencimento das prestações do saldo devedor. Caso surjam defeitos na unidade autônoma/Imóvel, deverão ser observados os procedimentos constantes no Termo de Garantia/Manual do Proprietário, que integrará o presente Contrato como seu anexo e será disponibilizado ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** no ato de entrega das chaves e assinatura do Termo de Entrega do Imóvel.

4.8.3. Restrição à Recusa. O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** somente poderá se recusar a receber o Imóvel, se a(s) irregularidade(s) apontada(s) no BVU implicar(em) risco(s) à segurança ou impossibilidade de ocupar o Imóvel, sendo certo que a não manifestação do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** para proceder à vistoria ou à re-vistoria do Imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias da respectiva comunicação da vistoria ou da re-vistoria, conforme o caso, implicará na aceitação automática do Imóvel para todos os efeitos, ficando à sua disposição no escritório da **PROMITENTE VENDEDORA,** as chaves de sua unidade autônoma.

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

4.10. É facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de retenção do Imóvel enquanto não liquidadas todas as obrigações exigíveis do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** e estipuladas no presente **Contrato**.

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em relação à integralidade da Cláusula 4ª deste **Contrato**:

5. DAS CAUSAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

5.1. Forma. O presente Contrato é celebrado de forma irrevogável e irretratável entre as Partes, obrigando seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título.

5.2. Distrato. As Partes, de comum acordo, poderão distratar o presente Contrato a qualquer tempo, assumindo os critérios definidos nas Cláusulas 5.3 e 5.4, infra, como critérios para tanto.

5.3. Rescisão Unilateral - PROMITENTE VENDEDORA. O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito pela **PROMITENTE VENDEDORA**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial se:

a) O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** ceder ou transferir a terceiros o Imóvel objeto deste Contrato, sem o prévio e expresso consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**;

b) Se o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, também sem o consentimento prévio e expresso da **PROMITENTE VENDEDORA**, constituir sobre o Imóvel quaisquer ônus reais ou qualquer outra garantia nele fundada;

c) Se contra o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** for movida ação, execução, ou decretada medida judicial que, de algum modo, afete o Imóvel objeto deste **Contrato** ou seus direitos, no todo ou em parte, e;

d) Em razão do inadimplemento de quaisquer das obrigações do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** previstas neste Contrato, desde que, devidamente notificado por escrito, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** não sane o inadimplemento dentro do prazo de **15 (quinze) dias** a contar da data de recebimento da notificação nesse sentido.

5.3.1. Efeitos da Rescisão. O término deste Contrato, distrato ou resolução, por culpa do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, acarretará na restituição dos valores pagos à **PROMITENTE VENDEDORA**, atualizado monetariamente conforme índices previstos no item "C.2.1" do QUADRO RESUMO, dentro do prazo de **30 (trinta) dias** após emissão do Habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, deduzindo-se cumulativamente:

(i) A integralidade da Comissão de Corretagem prevista no item "C.6." do **Quadro Resumo;**

(ii) Multa de 50% (cinquenta por cento) sobre os valores pagos, conforme item E.1.1 do Quando Resumo;

(iii) Caso o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** já tenha recebido C*omunicado para Retirada das Chaves,* as quantias correspondentes a **(a)** impostos reais e demais taxas incidentes sobre o Imóvel; **(b)** cotas de condomínio e contribuições devidas à associação de moradores; **(c)** valor correspondente à fruição do Imóvel equivalente à 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor atualizado do Contrato; e, **(d)** demais encargos e despesas incidentes sobre o Imóvel.

5.4. Rescisão Unilateral - PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A). O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação em razão de atraso na conclusão das obras superior a 180 (cento e oitenta) dias do prazo previsto no item D.1 do Quadro Resumo, desde que adimplente o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** e por culpa exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**, consideradas as exceções previstas na Cláusula 4.4.2.

5.4.1. Efeitos da Rescisão. A resolução deste Contrato por culpa da **PROMITENTE VENDEDORA**, acarretará na restituição da integralidade dos valores pagos à **PROMITENTE VENDEDORA**, atualizado monetariamente conforme índices previstos no item "C.2.1" do QUADRO RESUMO, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da declaração quanto à rescisão contratual, acrescidos da multa contratual de 2% (dois por cento) sobre os valores pagos.

5.5. Obrigação. Na ocorrência de rescisão contratual, caso o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** já se encontre na posse do imóvel, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** deverá entregar a unidade objeto do presente instrumento completamente livre e desocupado de pessoas e coisas, no estado original em que as recebeu, sob pena de arcar, às suas expensas, com todas as despesas relacionadas às reformas, consertos, colocação de aparelhos e demais providências que tenham que ser adotadas para que a unidade volte ao seu estado original.

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em relação à integralidade da Cláusula 5ª deste **Contrato**:

_____

6. CESSÃO DE CRÉDITOS

6.1. Prerrogativa. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** fica ciente de que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá ceder os direitos creditórios oriundos de todas as parcelas vincendas deste Contrato, sendo esta informação suficiente para formalização de referida cessão de direitos. Em face do informado, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** se obriga, desde já, a realizar os pagamentos em conformidade com a respectiva cessão de créditos, não sendo exigível, portanto, sua anuência prévia para tanto.

6.2. Ciência. Uma vez cedidos os créditos deste Contrato, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** fica ciente de que qualquer amortização extraordinária, parcial ou total do saldo devedor da unidade/Imóvel deverá ser feita obrigatória e diretamente ao Cessionário informado pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

6.3. Conceito. A transferência dos direitos creditórios não transfere a responsabilidade de plena conclusão das obras do Empreendimento pela **PROMITENTE VENDEDORA**, a qual ficará obrigada à sua integral conclusão, sendo objeto de transferência apenas os ônus financeiros do Contrato.

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em relação à integralidade da Cláusula 6ª deste **Contrato**:

_____

7. DAS PROCURAÇÕES

7.1. Mandato. O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, neste ato, por meio desta Cláusula, nomeia e constitui a **PROMITENTE VENDEDORA** como sua procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e do parágrafo único do artigo 686, ambos do Código Civil Brasileiro vigente, podendo as mandatárias substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, para os seguintes atos:

a) Representá-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à Prefeitura Municipal, Vara de Registros Públicos, Cartórios de Notas e CREA, a fim de, nos termos da Lei nº 4.591/64, e legislação pertinente, efetivar, no momento próprio, os registros dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de convenção de condomínio do Empreendimento, assim como a averbação da construção do prédio, a rerratificação do memorial de incorporação e da convenção de condomínio, com a finalidade de serem insertas as alterações que se fizerem necessárias, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA**, para tanto, assinar tais instrumentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, utilizando, no desempenho deste mandato, dos poderes da cláusula "extra", inclusive cumprindo eventuais exigências do referido Oficial de Registro de Imóveis, bem como podendo assinar plantas, projetos, escrituras, termos e petições, no que concerne aos poderes outorgados neste mandato; documentos, requerimentos e declarações precisas, juntar e retirar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos; fazer doações de áreas de recuo; fazer desmembramentos e remembramentos, constituir servidões, a título oneroso ou gratuito; fazer doações de área de afastamento, subestação, estacionamento, instituir investiduras e etc., podendo, para tanto, transmitir domínio, posse, direito e ação e responder pela evicção de direito, aceitar investiduras, receber indenizações ou efetuar seu pagamento, recebendo e dando quitação; retificar frações ideais e quadros das Normas Brasileiras de Técnicas, alterando o Memorial de Incorporação e os projetos, caso necessário;

b) Abrir, em qualquer agência bancária de sua livre escolha, em nome do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, conta corrente, para o fim de lá efetuar o depósito de qualquer quantia que a ele seja devida, em decorrência deste Contrato. O mencionado depósito, uma vez efetivado, valerá para todos os efeitos, como quitação da entrega e pagamento da quantia depositada;

c) Para, perante INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ou entes vinculados à contratação de operações financeiras junto ao mercado de capitais para financiamento da obra do Empreendimento, juntar documentos, prestar informações, assinar contratos, escrituras, instrumentos de aditamento ou rerratificação, constituir hipotecas em qualquer grau ou alienação fiduciária sobre a unidade autônoma, objeto deste Contrato, podendo praticar todo e qualquer ato necessário para tanto;

d) Para, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina - PR, efetuar a transferência da propriedade imobiliária da unidade autônoma, quando da lavratura da Escritura de Venda e Compra ou da assinatura do Instrumento de Compra e Venda com Força de Escritura Pública, em nome do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**; e,

e) Para, perante a Municipalidade de Londrina/SP, efetuar a inscrição imobiliária da unidade autônoma ora compromissada, em nome do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**.

7.2. Poderes Recíprocos. As pessoas físicas e/ou jurídicas qualificadas no Item A do QUADRO RESUMO, constituem-se mutuamente procuradores entre si, de forma irrevogável ou irretratável, para, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação: (i) receber circulares e avisos sobre o andamento da obra, e; (ii) 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.

8. DA QUITAÇÃO E ESCRITURA DEFINITIVA

8.1. Quitação – Recursos Próprios. Por ocasião da entrega das chaves, e desde que pago pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A),** com recursos próprios, todo o saldo do preço de aquisição do Imóvel à **PROMITENTE VENDEDORA,** o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** receberá a escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, por instrumento público ou instrumento particular com força de escritura pública.

8.2. Quitação – Financiamento. Por ocasião da entrega das chaves e concedido o financiamento bancário ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA da obra ou qualquer outra instituição financeira, e desde que a **PROMITENTE VENDEDORA** receba todo o preço, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** receberá a autorização para celebração do instrumento público ou particular, firmando o respectivo contrato de financiamento, com outorga de garantia exigida pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA da obra ou qualquer outra instituição financeira, dentre elas a alienação fiduciária em garantia da unidade autônoma objeto deste contrato.

8.2.1. Efeito/Ciência. Na hipótese do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** vir a quitar a **PROMITENTE VENDEDORA** por meio de financiamento e optar por garantir a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA da obra ou qualquer outra instituição financeira pela alienação fiduciária em garantia do Imóvel objeto deste Contrato, eventual evento de inadimplência do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** ficará sujeito aos ritos de execução das garantias bancárias, não subsistindo, a partir da transferência da propriedade do Imóvel, qualquer vínculo contratual com a **PROMITENTE VENDEDORA**, bem como aplicação das regras de rescisão previstas neste Contrato.

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em relação à Cláusula 8.2.1 deste **Contrato**:

_____

8.3. Prazo. Manifestado o interesse do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em lavrar a escritura definitiva de venda e compra ou instrumento particular com força de escritura pública, a **PROMITENTE VENDEDORA** terá o prazo de **180 (cento e oitenta) dias** para providenciar a documentação, inclusive a baixa da garantia hipotecária se houver.

8.4. Condições. Na hipótese de quitação antecipada do saldo do preço, a escritura definitiva de venda e compra ou instrumento particular com força de escritura pública ocorrerá no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias** contados da data da quitação total do saldo do Preço e do Registro da Instituição e Especificação de Condomínio.

8.5. Prerrogativa. Fica convencionado que em qualquer dos casos, o Cartório de Notas será de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA**. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** deverá comparecer no dia, hora e local aprazados pela **PROMITENTE VENDEDORA** para assinar a Escritura.

8.6. Penalidade – Não Comparecimento. Se o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** deixar de assinar e receber a Escritura Definitiva no prazo de **30 (trinta) dias** contados da convocação para a outorga, incidirá em multa equivalente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) do valor deste Contrato atualizado de acordo com as cláusulas deste instrumento, por mês ou fração de atraso, caso em que a outorga ficará condicionada ao pagamento.

8.7. Despesas. Serão de responsabilidade do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** todas as despesas decorrentes de referida escritura de venda e compra, inclusive emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, imposto de transmissão (ITBI) ou outros tributos e despesas, inclusive eventual taxa de interveniência.

8.8. Condição Registral. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara ter sido esclarecido, anuindo sem qualquer restrição, com o fato de que a escritura definitiva de venda e compra ou instrumento particular com força de escritura pública será conferida apenas após a especificação em condomínio do Empreendimento e abertura das matrículas das unidades imobiliárias, não sendo exigível anteriormente, sob qualquer justificativa.

9. DAS DECLARAÇÕES ESPECIAIS

9.1. Ciência. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara que recebeu com antecedência um exemplar deste Contrato, tendo lido e entendido o mesmo em sua integralidade e que, pela **PROMITENTE VENDEDORA** e seus prepostos lhe foi prestado amplo esclarecimento acerca da presente transação, notadamente no que se refere ao reajustamento das quantias indicadas no **Quadro Resumo** e da forma pela qual as mesmas serão liquidadas.

9.2. Promoção de Vendas. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara ter conhecimento de que todo material promocional de vendas é meramente elucidativo, prevalecendo para todos os fins de direito, o projeto original aprovado pelos órgãos competentes, informações constantes do registro do empreendimento junto à matrícula 127.781 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Londrina – PR, bem como plantas e memoriais vinculados à unidade.

9.3. Solidariedade. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** e seu respectivo cônjuge, se casado for, ou havendo pluralidade de compradores, declaram-se todos solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações aqui pactuadas, e nomeiam-se, em caráter irrevogável e irretratável, recíprocos procuradores para o fim do recebimento, por qualquer deles e em nome de todos, de todas as citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais que lhes forem endereçadas em decorrência do presente negócio jurídico, bem como para receber e dar quitação à **PROMITENTE VENDEDORA** sobre quantias que eventualmente tenham direito em função deste Contrato ou de sua rescisão.

9.4. Alteração Legislativa. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** está ciente que para manutenção do equilíbrio econômico do presente negócio, na hipótese de vir a ser editada nova legislação, ou ainda superveniência de congelamentos, deflatores, tablitas ou outros mecanismos que vierem a ser impostos por determinação governamental, não atingirão o presente Contrato e, em especial, suas disposições sobre os critérios de reajuste e apuração do saldo devedor.

9.5. Comunicação. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** está ciente, ainda, que em caso de mudança de residência e/ou de estado civil ou alteração do seu e-mail para cumprimento das obrigações financeiras previstas neste Contrato, ficará obrigado a comunicar referida alteração, por escrito, à **PROMITENTE VENDEDORA**, por meio de carta postal registrada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação. Caso contrário, as informações constantes deste Contrato prevalecerão para todos os fins e efeitos de direito, especialmente envio de comunicações e notificações.

9.5.1. Obrigação. Tendo em vista que o eventual não recebimento ou a impossibilidade de pagar o boleto bancário são circunstâncias que não eximem o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** de adimplir suas obrigações financeiras previstas neste Contrato, fica este, na superveniência desses eventos [*e.g.* greves de transportes, dos correios, do sistema bancário, etc.], obrigado(a) a procurar a **PROMITENTE VENDEDORA** e a indicar uma forma alternativa de pagamento, a ser analisada sob exclusivo critério desta.

9.6. Consultas. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** autoriza a **PROMITENTE VENDEDORA**, a proceder à remessa dos dados constantes neste instrumento para os órgãos de proteção e análise de crédito, tais como a SERASA, SCPC, Centralização de Serviços dos Bancos S.A. que, para a útil e necessária avaliação de crédito, poderá complementá-los com informações cadastrais obtidas perante outras instituições.

9.7. Celebração. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, ressalvadas as hipóteses de rescisão deste instrumento e/ou ainda o direito de arrependimento a ser exercido nos termos do artigo 49 da Lei nº. 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e dentro dos limites estabelecidos nos parágrafos 10 a 12 do artigo 67-A da Lei nº. 4.591/1964 com as alterações dadas pela Lei nº. 13.786/2018.

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em relação à Cláusula 9.7. deste **Contrato**:

_____

9.8. Restrições. As Partes declaram expressamente e sob as penas da lei e sob sua responsabilidade civil e criminal que, até esta data, não existem contra elas qualquer ação real, pessoal ou reipersecutória, que possa de qualquer forma, atingir o Imóvel objeto de instrumento, como também dispensam a apresentação dos documentos e certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais elencadas no parágrafo 2º do artigo 1º da Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto n. 93.240/86.

9.9. Certidões Fiscais. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara-se ciente acerca da apresentação pela **PROMITENTE VENDEDORA** das Certidão Negativa de Débitos do INSS e Certidão Negativa de Débitos Conjunta da Secretaria da Receita Federal e da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, autorizadoras da presente alienação.

9.10. Seguro. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** tem ciência de que este Instrumento de Promessa de Venda e Compra **não está coberto por seguro de morte e invalidez permanente**, podendo contratar livremente caso de seu interesse.

Anuência específica do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** em relação à Cláusula 9.10. deste **Contrato**:

_____

9.11. Financiamento – Reponsabilidade. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** está ciente de que a concessão do financiamento por instituições financeiras, destinado à aquisição do Imóvel, será de sua única e exclusiva responsabilidade, dependendo da aprovação de crédito e do preenchimento das condições de enquadramento da operação e do Imóvel nas regras estabelecidas pelos normativos vigentes relacionados ao assunto, sendo que tais análises de crédito e de enquadramento serão realizadas exclusivamente pela respectiva instituição financeira no momento da solicitação do financiamento.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Fases. O(A) **PROMISSÁRIO COMPRADOR(A)** declara ter ciência de que o Empreendimento poderá ser desenvolvido em fases distintas (Torre 1 e Torre 2, respectivamente), de maneira que se declara ciente de que o acesso e utilização da área comum do Empreendimento poderão ser parcialmente limitados por ocasião da necessidade de adequação dos procedimentos de construção das etapas subsequentes. A opção pela construção e entrega apenas da Torre 1 não poderá ser interpretada como mora contratual da **PROMITENTE VENDEDORA**, não a expondo, assim, perante os adquirentes das unidades da Torre 1 a qualquer questionamento sobre referido fato, vez que desde já informado e consignado.

10.2. LGPD. Nos termos previstos pela Lei Geral de Proteção de Dados (Lei 13.709/2018 - "LGPD"), o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** declara sua ciência de que as informações de conteúdo pessoal constantes deste Contrato poderão ser utilizadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** (i) para a finalidade de cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, nestas inseridas eventuais procedimentos decorrentes da mora do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** no cumprimento de suas obrigações, e, assim, adoção pela **PROMITENTE VENDEDORA** das medidas legais necessárias à salvaguarda dos seus interesses, tanto em âmbito administrativo, quanto judicial; (ii) para contratação de eventuais financiamentos bancários e/ou operações financeiras junto ao mercado de capitais necessárias à conclusão das obras do Empreendimento, bem como, (iii) para comunicação aos fornecedores de materiais, móveis e equipamentos de empresas parceiras, no que declara ciência, não se opondo, assim, ao manuseio destas informações pela **PROMITENTE VENDEDORA** para estes fins.

10.3. Atualização Dados Cadastrais. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** se compromete, sob pena de cometer infração contratual, a fornecer à **PROMITENTE VENDEDORA**, quando solicitado, todas as informações e documentos que sejam necessários para fins de atualização cadastral, ficando ciente de que o presente Contrato será contabilizado pela **PROMITENTE VENDEDORA** e objeto de informação às autoridades fiscais, na forma determinada por estas e nos termos da legislação vigente.

10.4. Cessão de Direitos. O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** só poderá ceder os direitos decorrentes deste Contrato com a expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, desde que:

a) O(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** esteja absolutamente em dia com seus respectivos pagamentos e demais obrigações, e, ainda, pague à **PROMITENTE VENDEDORA**, no ato da cessão, uma taxa de expediente de **2% (dois por cento)**, se a referida cessão de direitos se realizar nos próximos 90 (noventa) dias ou de **1,5% (um e meio por cento)** se a mesma se realizar após esse período, taxa essa calculada sobre o preço atualizado do presente Contrato, não importando o valor declarado na referida cessão, ficando perfeitamente esclarecido que essa taxa de expediente será devida à **PROMITENTE VENDEDORA** seja qual for a fórmula ou a natureza do ato pelo qual se processou a transferência dos direitos decorrentes do presente **Contrato**;

b) O novo adquirente se enquadre em todas as condições que lhe forem exigidas;

c) O novo adquirente apresente cópia autenticada dos seus documentos pessoais, comprovante de residência e demais documentos que se fizerem necessários e solicitados pela **PROMITENTE VENDEDORA**;

10.4.1. Responsabilidade. Todas e quaisquer despesas decorrentes de cessão e transferência de direitos e obrigações deste Contrato, correrão por conta única e exclusiva das partes que a celebrarem, não podendo ser imputado à **PROMITENTE VENDEDORA**, qualquer tipo de responsabilidade quanto ao pagamento das mesmas.

10.4.2. Obrigação. O cessionário dos direitos aquisitivos fica igualmente obrigado a respeitar todas as regras pertinentes ao Condomínio, mesmo que tais disposições não estejam transcritas no contrato de cessão, inclusive devido ao caráter público de tais regras e disposições.

10.5. Tolerância/Novação. A tolerância, por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**, quanto a alguma demora, atraso ou omissão do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** no cumprimento das obrigações pactuadas neste Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações delas decorrentes, não acarretará o cancelamento das penalidades ou renúncia de direitos, podendo ser aplicados aquelas e exercidos estes a qualquer tempo caso permaneçam as causas, e a tolerância ou a não aplicação das cominações por uma ou mais vezes, não implicará nem constituirá novação ou modificação de quaisquer cláusulas deste Contrato.

10.6. Prerrogativa. Fica facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** a indicação da primeira administradora para o Condomínio, com mandato de 02 (dois) anos, assim como, fica autorizado a **PROMITENTE VENDEDORA** a representar o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** nas assembleias de condôminos e votar pela unidade aqui compromissada, enquanto o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** não estiver na posse precária do Imóvel.

10.7. Independência das Cláusulas. Na hipótese de qualquer disposição deste **Contrato** vir a ser declarada nula ou ilegal, a cláusula em questão não invalidará a eficácia e exequibilidade das demais. Ocorrendo essa hipótese, a cláusula declarada nula ou ilegal será substituída por outra que conduza as Partes ao mesmo resultado econômico ou jurídico almejado.

10.8. Garantias. A entrega da Unidade Privativa será feita ao (à, s) **PROMISSÁRIO(A, S) COMPRADOR(ES, AS)** mediante declaração por ele(s) assinada, de vistoria prévia e de entrega, ocasião em que afirmará(ão) tê-la(s) encontrada(s) acabada(s) e em estado de nova(s), ficando obrigado o(a, s) a registrar nesse documento as reclamações que achar(em) pertinentes a fim de que possam ser solucionadas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, entendida a omissão de queixas como aceite sem reservas.

10.8.1. **Parágrafo Primeiro**: A **PROMITENTE VENDEDORA** entregará ao(à, s) **PROMISSÁRIO(A, S) COMPRADOR(ES, AS)** o Manual de Proprietário do Imóvel, com todas as informações necessárias ao bom funcionamento da(s) unidade(s) imobiliária(s).

10.8.2. **Parágrafo Segundo**: A Unidade Privativa entregue será garantida contra os vícios aparentes, de fácil constatação, no prazo de 90 (noventa) dias contados da entrega, e contra os vícios ocultos da construção, pelo prazo de 1 (um) ano também contado da efetiva entrega, e ainda contra riscos de falta de solidez e segurança da edificação pelo prazo de 5 (cinco) anos, estes contados, de igual forma, da data da entrega.

10.8.3. **Parágrafo Terceiro:** Com a conclusão das obras o(a, s) **PROMISSÁRIO(A, S) COMPRADOR(ES, AS)** assume(m) a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos que incidam sobre a Unidade Privativa, assim como os encargos condominiais ordinários e extraordinários, a partir do momento indicado pela **VENDEDORA**, cabendo reembolso à **INCORPORADORA** pelas quantias eventualmente adiantadas por ela para a satisfação de tais obrigações, acrescidas de correção monetária pelos índices de variação dos índices do IGP-M/FGV havidos no período e juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês.

10.9. Direito de Divulgação. Fica assegurado exclusivamente à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de manter plantão de vendas, com promoção e publicidade, faixas, cartazes e painéis nas dependências do **CATUAÍ CORPORATE**, em lugar visível à sua escolha, podendo seus plantonistas e corretores, ou de escritórios imobiliários contratados, livremente transitar pelas partes comuns do empreendimento e utilizar portarias, elevadores, telefones e sanitários de uso comum, direitos estes desde já autorizados pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, ficando desde já autorizado, assim, que as incorporadoras mantenham por tempo indeterminado suas logomarcas, em locais por elas definidos, no Empreendimento.

10.10. Características. Declaram as Partes serem pressupostos básicos deste negócio jurídico: **a)** a comutatividade contratual, isto é, a manutenção da relação de equivalência entre obrigações de caráter recíproco, na forma existente quando da efetiva contratação; **b)** que este compromisso de venda e compra não se constitui em ajuste de trato sucessivo, pois o preço convencionado é obrigação una, cuja quitação liberatória somente ocorrerá quando do seu pagamento integral; **c)** que este instrumento está tipificado no sistema jurídico vigente, atendendo aos seus princípios, como ajuste de caráter comutativo, formal, consensual, oneroso e de execução direta; **d)** que este compromisso constitui-se em ato jurídico perfeito, portanto não sujeito a qualquer modificação impositiva que possa conflitar com as condições nele pactuadas.

10.11. Caráter. O presente Contrato é um título executivo extrajudicial, nos termos do disposto no artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil.

10.12. Vigência. Este Contrato vigerá a partir da data de sua assinatura conforme condições aqui previstas.

10.13. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de Londrina, Estado do Paraná**,** para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente, com a renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Imobiliária e Outras Avenças em 03 (três) vias de igual teor e para um só efeito, depois de lido e achado conforme, na presença das duas testemunhas abaixo.

Londrina - PR,27 de março de 2025.

CG 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Promitente Vendedora / Incorporadora

CONSELHO REGIONAL DE ODONTOLOGIA DO PARANÁ
Promissário(a) Comprador(a)

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

[RESTANTE DA PÁGINA EM BRANCO]