

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM
CONSTRUÇÃO PARA FINS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---- **QUADRO RESUMO** ----

Empreendimento: “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”	Unidade: APARTAMENTO(S) xxxx	Data: xx/xx/20xx
--	--	----------------------------

Por meio do presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, declaram ter entre si, justo e pactuado, o presente **QUADRO RESUMO** do *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade(s) Autônoma(s) em Construção para fins de investimento imobiliário* no empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”, a ser construído no terreno localizada na Rua Vidal Brasil, S/N, Bairro Canudos, cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul.

1. DAS PARTES

1.1. VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede e foro na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, nº 962, bairro Rio Branco, CEP. 93336-010, inscrita no CNPJ sob o nº 49.552.129/0001-00, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 43209838855, em sessão de 10/02/2023, neste ato representada por seus Administradores Adriano Fadel Rihan, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 479.951.220-04, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, e Luis Carlos Galleano De Melo, brasileiro, divorciado, médico, inscrito no CPF/MF sob o nº 257.951.390-68, residente e domiciliado na cidade de Novo Hamburgo, Rio Grande do Sul, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDORA**.

1.2. _____, nacionalidade, estado civil, profissão, inscrita no CPF/MF nº _____ e portadora da carteira de identidade nº _____ - **SSP/RS**, residente e domiciliada nesta Capital, na Av. _____, nº _____, bairro _____, CEP _____, com endereço eletrônico **xxxxxxxxx@xxxxxx.com.br**, fone para contato (XX) XXXXXXXXXXXX, doravante denominado(a)(s) simplesmente **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

1.2. _____, nacionalidade, profissão, inscrito no CPF/MF nº _____ e portador da carteira de identidade nº _____ - **SSP/RS**, com endereço eletrônico **xxxxxxxxx@xxxxxx.com.br**; e _____, nacionalidade, profissão, inscrita no CPF/MF nº _____, e portadora da carteira de identidade nº _____ - **SSP/RS**, casados entre si, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua _____, nº _____, apartamento _____, bairro _____, CEP _____, com endereço eletrônico **xxxxxxxxx@xxxxxx.com.br**, fone para contato (XX) XXXXXXXXXXXX, doravante denominado(a)(s) simplesmente **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

ou

1.2. _____, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº XX.XXX.XXX/0001-XX, com sede na cidade de _____, na Rua _____, n.º _____, bairro _____, representada na forma do contrato social por seu administrador XXXXXXXXXXXX, brasileiro,

XXXXXX, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº XXX.XXX.XXX-XX, portador da carteira de identidade RG nº XXXXXXXXXXXXXXXX, expedida pela XXX/XX/RS, com endereço comercial nesta Cidade, na Rua XXXXXXXXXXXXX, nº XX, conjunto XXX, bairro XXXXXXXX, CEP. XX.XXX-XXX, fone para contato (XX) XXXXXXXXXXXX, endereço eletrônico xxxxxxxxxxxxxx doravante denominada simplesmente **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

2. DO EMPREENDIMENTO

2.1. A PROMITENTE VENDEDORA arquivou, perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo, RS, o competente Memorial de Incorporação Imobiliária, anexando as peças determinadas na Lei nº 4591, de 16/12/1964 (“Lei nº 4.591”), para a alienação das frações ideais do terreno, que corresponderão às futuras unidades autônomas, e, promove, por meio de empresa contratada, a construção do Empreendimento denominado “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”, localizado na cidade de Novo Hamburgo, RS, à Rua Vidal Brasil, S/N, bairro Hamburgo Velho, CEP 93540-090, conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, sob o expediente único nº **155.068/24**, em **26/02/25**, constituído de uma Torre, composta de pavimento inferior, pavimento intermediário e térreo, 4 (quatro) pavimentos superiores, do segundo ao quinto pavimento, mais volume superior com laje técnica/terraço, abrigando as seguintes unidades privativas (“Unidades Privativas”): 102 (cento e dois) Apartamentos, 05 (cinco) Lojas Comerciais e 34 (trinta e quatro) Vagas de Estacionamento e mais as áreas comuns, com área real global de **7.994,72m²** (sete mil e novecentos e noventa e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); área real privativa de **4.224,60m²** (quatro mil e duzentos e vinte e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados);); área real de uso comum de divisão não proporcional de **3.083,52m²** (três mil e oitenta e três metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados); e área real de uso comum de divisão proporcional de **666,60m²** (seiscentos e sessenta e seis metros quadrados e sessenta decímetros quadrados. O terreno onde será construído o Empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” assim se descreve e caracteriza:

2.1.1. *“Um terreno situado no Bairro Canudos, no quarteirão formado pelas ruas Vidal Brasil, Elis Regina, Gustavo Leopoldo Feltes, Sem Nome, Waldemar Geib e Sapiranga, com a área de 3.072,708 metros quadrados, medindo 98,96 metros de frente ao oeste para a rua Vidal Brasil, lado par, distante 82,80 metros da esquina com a rua Elis Regina, que lhe fica ao norte, 98,96 metros ao leste, entestando em parte com imóveis do Município de Novo Hamburgo e parte com imóvel de Elimar Carlos Schmitt, 31,05 metros ao norte, dividindo com imóvel Rosani Maria Lunkes Ramm, Ramon Vinicius Ramm, Arthur Frederico Ramm e Bruno Henrique Ramm, e 31,05, metros ao sul, dividindo com imóvel de Marco Marcelo Moreira e Betina Marmitt.”* O imóvel se encontra registrado na matrícula nº **134.295**, Livro n.º 2 - Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo, RS

2.2. O Memorial de Incorporação, para a alienação das unidades-autônomas do futuro empreendimento, se encontra registrado na matrícula nº 134.295, Livro n.º 2 - Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo, RS, **registro R-6/134.295**, em 23 de julho de 2025, e contém todos os elementos e informações para que a **PROMITENTE VENDEDORA**, como incorporadora, promova a alienação das unidades autônomas do futuro empreendimento, em especial as disposições da Lei 4.591/64, suas alterações e regulamentos, dos artigos 1331 a 1358 do Código Civil e da Lei 10.931/04.

2.2.1. A Incorporação Imobiliária foi submetida ao regime do patrimônio de afetação, conforme **Av.7/134.295** na matrícula imobiliária, do Ofício do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS.

2.2.1.1. O Empreendimento contará com uma Comissão de Representantes eleita em Assembleia Geral da Sociedade em Conta de Participação, nos termos do “Contrato Constituição de Sociedade em Conta de Participação” referido na Cláusula “3.2” das Condições Gerais abaixo, composta de 03 (três) membros, escolhidos entre os adquirentes de Unidades Autônomas “Apartamentos”; e,

2.2.1.2. A Comissão de Representantes terá as atribuições previstas no “Contrato Constituição de Sociedade em Conta de Participação”, firmado pela **PROMITENTE VENDEDORA representando e obrigando a si e a seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre Unidades Autônomas “Apartamentos” do setor “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” do Empreendimento.**

2.3. A comercialização das unidades do Empreendimento é regulada por este contrato e pelo disposto nos artigos 41, 43 e seguintes da Lei nº 4.591/64, com prazo e preço certos, com reajustamento monetário.

2.4. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) ter examinado detidamente todas as peças constantes do Memorial Descritivo de Acabamentos e da Convenção de Condomínio e Regimento Interno, tendo recebido o(a)(s) mesmo(a)(s), neste ato, bem como, uma cópia da planta pavimento e de localização da(s) unidade(s) objeto do presente instrumento, aceitando-os, sem restrições, cujos documentos passam a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento como **ANEXOS I, II e III.**

3. DO OBJETO

3.1. Por este contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, e este(a)(s) se obriga(m) a comprar, a(s) fração(ões) ideal(is) que corresponderão à(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s)e, ainda, às suas acessões, do empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” conforme abaixo descrito:

3.1.1. **APARTAMENTO nº xxx – Descrever o imóvel conforme a matrícula e citar tipologia;**

3.2. O APARTAMENTO ora compromissado bem como as áreas comuns do Empreendimento Imobiliário serão entregues com mobília, decoração, enxoval, utensílios e equipamentos, nos termos do Memorial Descritivo de Acabamentos do Empreendimento e “Planilha FF&E” – **ANEXOS I e IV.**

3.3. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) expressamente que sua intenção na aquisição do APARTAMENTO é de explorá-lo como ativo financeiro, tendo em vista que as Unidades Autônomas “Apartamentos” do empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” não são destinadas para o uso próprio e sim EXCLUSIVAMENTE para exploração conjunta no “Pool de Locações”, configurando assim investimento imobiliário.

3.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) expressamente ter conhecimento dos seguintes deveres e obrigações: **(a)** Destinar sua Unidade Autônoma Apartamento de que é titular à exploração/operação de Residencial Sênior Living; **(b)** Dar às partes privativas Apartamentos a mesma destinação que tem a edificação, de Residencial

Sênior Living; **(c)** Não interferir na administração e exploração realizada pela Administradora e Operadora em Residencial Sênior; **(d)** Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, documento que declara ter recebido cópia, aceitando-os, sem restrições, cujos documentos passam a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento como **ANEXO II**; **(e)** Garantir a posse plena e pacífica da Administradora e Operadora em Residencial Sênior sobre o Condomínio, partes privativas e áreas de uso comum, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização e a exploração pretendida; **(f)** Reconhecer a exclusividade da Administradora e Operadora em Residencial Sênior para a exploração das unidades autônomas apartamentos e a exploração dos serviços na operação do Sênior Living no âmbito do Condomínio, salvo serviços terceirizados por ela.

3.5. Será vedado ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**: **(a)** Realizar quaisquer obras ou modificações na sua unidade; **(b)** Usar diretamente a Unidade Autônoma Apartamento de que é titular; e **(c)** Dar a Unidade Autônoma Apartamento de que é titular, destinação diversa da finalidade prevista na Convenção de Condomínio.

4. DO PREÇO TOTAL E SUA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O preço total ajustado para a compra e venda da(s) unidade(s) descrita(s) e caracterizada(s) no item “3.”, objeto do presente compromisso, é fixado pelas partes em **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, o qual será reajustável e pago pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, em parcelas a seguir discriminadas.

4.1.1. **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** correspondente à **parcela a título de entrada**, que representa o percentual de **xx% (xxxxxxxx por cento)** do preço total, pagos neste ato, por meio de TED (transferência Eletrônica Disponível), para a conta corrente nº XXXXX, agência XXXXX, do Banco XXXXX (XXX), de titularidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, cuja quitação ficará condicionada à efetiva compensação em conta corrente;

4.1.2. **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** serão pagos em **XXX (XXXXXXXXXXXX)** prestações mensais e sucessiva no valor de **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** cada uma, vencendo-se a primeira em **xxxxxxx** e as demais em igual dia nos meses subsequentes;

4.1.3. **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** serão pagos em uma única parcela até o dia **xxxxxxxxxx**;

4.1.4. **R\$ X.XXXX.000,00 (XXXXXXXXXXXXXXXX mil reais)**, serão pagos até **30 (trinta)** dias contados da data da expedição da carta de habitação - Habite-se e da individualização das unidades perante o Ofício do Registro de Imóveis. Estabelecem as partes ora contratantes que, não havendo nenhuma parcela do presente instrumento vencida e/ou vincenda, a critério da(o)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, referida parcela poderá ser paga mediante financiamento imobiliário a ser obtido pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, nas condições que livremente poderá(ao) pactuar(em) com a instituição financeira que eleger(em) e para o que lhes fornecerá, a **PROMITENTE VENDEDORA**, desde que lhe seja razoavelmente e tempestivamente solicitada, toda a documentação técnica e certidões exigíveis, quer sejam relativas aos imóveis ora compromissados, quer sejam relativas à própria **PROMITENTE VENDEDORA**.

4.1.4.1. A obtenção e fornecimento do “primeiro jogo” da documentação para viabilizar o financiamento bancário a ser obtido pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**

correrá por conta da **PROMITENTE VENDEDORA**; entretanto, após a entrega dos referidos documentos, havendo necessidade de renovação e/ou nova obtenção, os custos correrão por conta do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

4.1.4.2. O financiamento imobiliário será postulado pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** por sua **EXCLUSIVA** iniciativa e risco, e somente lhes será concedido pelo agente financeiro de sua escolha desde que satisfaça(m) as exigências cadastrais e legais, as quais a(o)s mesma(o)s declara(m) conhecer(em) e se obriga(m) a satisfazer(em). A obrigação de obter o financiamento imobiliário é de integral responsabilidade da(o)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** obrigada apenas e tão-somente a fornecer a documentação exigida pelo agente financeiro atinente aos imóveis objeto do presente instrumento, bem como sua própria documentação, em razão do que fica perfeitamente claro e convencionado que, na eventualidade da(o)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não vier(em) a obter(em) o financiamento imobiliário no prazo fixado no subitem 4.1.4. supra, a(o)s mesma(o)(a)s deverá(ão) pagar(em) com recursos próprios, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, o valor integral da referida parcela, no prazo do vencimento da respectiva parcela (conforme subitem 4.1.4. supra), independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de incidência das cláusulas rescisórias deste contrato, adiante estipuladas.

4.1.4.3. Todas as despesas inerentes à obtenção do financiamento imobiliário previsto no subitem 4.1.4. acima, tais como, mas não só, taxa de cadastro, IOF e outras, correrão por conta única e exclusiva da(o)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

4.1.4.4. As partes ora contratantes obrigam-se a cumprir todas as exigências que lhes forem razoavelmente feitas pelo agente financeiro que realizará a transação, da livre escolha da(o)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, notadamente a apresentação de documentos e certidões de cada uma das partes, sendo que à **PROMITENTE VENDEDORA** incumbirá:

4.1.4.4.1. Apresentar os documentos e certidões relativas a si e aos imóveis objeto do presente instrumento que forem exigidas pelo agente financeiro;

4.1.4.4.2. Intervir no respectivo contrato para transmitir o domínio e a posse do imóvel objeto do presente; e

4.1.4.4.3. Receber a(s) importância(s) que lhes for(em) devida(s), dando a respectiva quitação.

4.2. Para efeitos fiscais e de escritura, fica atribuído o seguinte valor às unidades constantes no ITEM 3: **APARTAMENTO XXXX: R\$ XXXXXXXXXXXX**; **APARTAMENTO XXXX: R\$ XXXXXXXXXXXX**.

4.3. As parcelas acima referidas que se vencerem até a expedição do “Habite-se” serão corrigidas monetariamente com base na variação mensal positiva acumulada do Índice Nacional dos Custos da Construção do Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC-M/FGV”), a partir da presente data, até a data de seus vencimentos. As parcelas que se vencerem após a expedição do “Habite-se” devem acumular a variação positiva do INCC-M/FGV, no período compreendido entre a data de assinatura deste instrumento até a data da expedição do “Habite-se”, e passam, a partir da data do “Habite-se”, a ser corrigidas com base na variação mensal positiva acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela FGV (“IGP-M/FGV”), e acrescidas ainda, também a partir da expedição do “Habite-se”, de juros remuneratórios à taxa de 1% (um por cento), ao mês ou fração, ambos após o referido evento e computados até o pagamento de cada parcela do preço.

4.3.1. Fica desde já ajustado entre as partes que, se por ato governamental, for extinto o INCC-M/FGV, ou proibida a sua utilização como critério de reajustamento contratual, as prestações a ele vinculadas passarão a ser corrigidas pelo IGP-M/FGV, ou na falta deste, será adotado aquele que melhor reflita a recomposição do poder de compra da moeda, com preferência ao que seja editado pela FGV para as edificações, ou, na sua falta, por outro similar, para manutenção, até a conclusão total do Empreendimento, do mais perfeito equilíbrio financeiro do negócio jurídico pactuado.

4.3.2. As partes declaram ter ciência de que a atualização monetária e a revisão das parcelas componentes do preço representam e representarão, sempre, a recuperação do valor da moeda como condição para que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada por qualquer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do País, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Fica claro, por isso, que a manutenção dos reajustes aqui pactuados, durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não pode ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXXVI.

4.4. Os pagamentos das parcelas discriminadas neste instrumento serão efetuados por meio de documento bancário (DOC), para pagamento na rede bancária, enviado para o endereço eletrônico do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** indicado no preâmbulo deste instrumento ou onde for por este(a)s, por escrito, indicado.

4.4.1. Se o documento bancário (DOC) não for recebido a tempo pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, deverá(ã) o(a)s mesmo(a)s entrar em contato com a **PROMITENTE VENDEDORA** solicitando novo documento bancário (DOC), para pagamento do valor devido na data de vencimento. Fica certo e aceito que o não recebimento pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** do documento de cobrança bancária (DOC) não poderá ser invocado como justa causa para o não pagamento de qualquer das parcelas do preço em seu respectivo vencimento.

4.5. É facultado ao(à)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, em dia com as suas obrigações contratuais, antecipar as parcelas de preço e diferenças oriundas do reajustamento monetário, tendo por base as variações monetárias conhecidas. As antecipações dar-se-ão na ordem da última parcela para a primeira.

4.6. A impontualidade do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** no pagamento de qualquer uma das parcelas do preço, importará na incidência de juros moratórios de 1% (um por cento), ao mês ou fração, correção monetária pela variação do IGP-M, calculado *pro rata temporis* desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento, e multa de mora de 2% (dois por cento), sobre o valor atualizado da parcela vencida e não paga.

4.7. Em caso de inadimplência, constitui direito da **PROMITENTE VENDEDORA** inscrever o nome do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nos cadastros de órgãos de controle de crédito, nos termos do artigo 43 do Código de Defesa do Consumidor.

4.8. Fica estabelecido entre as partes que, à exceção de quando houver referência expressa, as datas de vencimento das parcelas do preço não têm qualquer vinculação com a conclusão das obras, ou mesmo com a entrega da(s) unidade(s) objeto deste instrumento, tendo as

mesmas sido fixadas de acordo com a tabela de vendas proposta pela **PROMITENTE VENDEDORA** e aceita pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

4.9. As parcelas do preço e/ou os créditos a elas relativos, a qualquer tempo e, independentemente de prévia notificação ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que desde logo manifesta sua anuência expressa com tal situação, poderão, no todo ou em parte, ser transferidos, cedidos ou caucionados a terceiros, inclusive para fins de securitização ou realização de quaisquer operações no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., bem como ser utilizados para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas de Créditos Imobiliários ou outros títulos.

4.10. Fica estabelecido que na hipótese de não efetivação e/ou compensação da TED (Transferência Eletrônica Disponível) a ser enviada pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** para o pagamento da “Parcela de Entrada” referida no subitem **“4.1.1”** acima, implicará na automática rescisão deste instrumento, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na continuidade do negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao status quo ante, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** caso não opte pelo distrato do presente.

Promitente(s) Comprador(a)(es)(as)

5. DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO

5.1. A(s) unidade(s) autônoma(s) ora compromissada(s) deverá(ão) estar fisicamente concluídas com observância das especificações constantes dos projetos técnicos e do memorial descritivo em **31/12/2028**, e com a apresentação, no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias** após a conclusão das obras, da inerente Carta de “Habite-se”, considerando-se concluídas com a notificação ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** da conclusão das obras, ressalvado o caso fortuito, força maior, fatos alheios à vontade das partes, inclusive greves parciais ou gerais que direta ou indiretamente afetem as atividades construtivas e os motivos expressamente previstos em lei ou consagrados pelo costume. As partes ajustam que, aos referidos prazos serão acrescidos os dias de paralisação da obra em virtude de eventuais embargos por ação de terceiros ou das autoridades competentes, entre elas, o Ministério Público do Trabalho, Delegacia Regional do Trabalho e órgãos ambientais e ainda, nas hipóteses de: *i)* comprovada falta de materiais e de mão de obra no mercado; *ii)* chuvas que impeçam ou dificultem a execução de etapas importantes da obra; *iii)* falta ou racionamento de água, energia elétrica ou de combustível que também possa afetar as atividades construtivas; e *iv)* demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos ou na emissão de ato ou formalidade meramente administrativa.

5.1.1. Ultimadas as obras, requererá a **PROMITENTE VENDEDORA** a Certidão Negativa de Débitos – CND do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, seguindo-se a averbação da

construção e a individualização das unidades autônomas, ao que somente se condicionam a prazos estritamente administrativos exigidos para tanto.

5.2. Independentemente das condições legais ou contratuais entabuladas, admitem os contratantes possa o prazo da construção física das unidades e/ou de obtenção da Carta de “Habite-se” sofrer oscilação de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, sem que resulte em infração contratual por quaisquer das partes que, desde já, renunciam qualquer pretensão indenizatória neste sentido. Havendo a antecipação da entrega das unidades, a parcela devida a título de chaves terá o vencimento também antecipado para a mesma data, devendo o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** adimpli-la para ser(em) imitado(a)(s) na posse da(s) unidade(s) adquirida(s), e as parcelas mensais vincendas ou o saldo devedor passam a sofrer a incidência de correção monetária e juros, conforme definidos neste instrumento.

5.2.1. O prazo de entrega das unidades poderá sofrer oscilações superiores ao prazo previsto no subitem “5.2” acima em casos excepcionais de calamidades públicas, como epidemias, pandemias, enchentes e outros desastres naturais semelhantes que impeçam o regular desenvolvimento das obras, e, ainda, no caso de indisponibilidade de mão-de-obra qualificada e dos materiais especificados, caso em que estes poderão ainda ser substituídos por outros similares, sem que isso possa constituir encargo ou oneração adicional a qualquer das partes, que desde já renunciam qualquer pretensão indenizatória.

5.3. No caso de atraso na entrega das unidades ao(à) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** posterior as oscilações previstas nos subitens “5.2 e 5.2.1.” acima, poderá(ão) o(a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** optar(em) pela resolução do contrato, mediante comunicação por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA**. Neste caso, os valores pagos por força do presente instrumento, corrigidos pelo índice do INCC-M/FGV, e acrescidos de uma multa, a título de prefixação de perdas e danos e lucros cessantes, no percentual de **2% (dois por cento)** sobre os valores pagos, serão devolvidos ao(à) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, em uma parcela, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da resolução.

5.3.1. Caso o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não opte(m) pela resolução do contrato, arcará a **PROMITENTE VENDEDORA** com a pena convencional, a título de pré-fixação de perdas e danos e lucros cessantes, mensal ou fração de mês (*pro rata tempore*) no valor equivalente a **1% (um por cento)** sobre os valores até então efetivamente pagos pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, corrigidos pelo índice do INCC-M/FGV, enquanto perdurar o atraso, a título de multa. Nesta hipótese, o valor total da eventual multa deverá ser paga ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da expedição da carta de “Habite-se”, admitida a compensação com eventual saldo devedor decorrente do presente instrumento.

5.3.2. A multa prevista no “5.3.1” acima, referente à mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no item “5.3” acima, que trata da inexecução total da obrigação.

6. DA INADIMPLÊNCIA E DESFAZIMENTO DO CONTRATO

6.1. O presente instrumento será rescindido na hipótese de inadimplemento contratual, na hipótese do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deixar(em) de atender, em seus respectivos vencimentos, qualquer prestação ou encargo de sua responsabilidade.

6.2. Fica assegurado ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** o direito de purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação que lhe for feita, nos termos do Decreto-Lei nº 745 de 07/08/1969.

6.2.1. A purga da mora deverá ser feita pelo valor principal, correção monetária, juros, multas, custas e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento), sobre o total do débito em mora.

6.2.2. Decorrido o prazo de que trata o subitem “6.2.”, sem que seja purgada a mora, ficará de pleno direito rescindido o presente contrato, consoante o estabelecido na Lei nº 4.591.

6.3. Rescindido o presente instrumento, por responsabilidade do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, perderá(ão) o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** a título de pena convencional rescisória o valor equivalente a **50% (cinquenta por cento)** sobre os valores efetivamente pagos, devidamente atualizados segundo indexador previsto. Neste caso, descontada a multa acima prevista, o valor Capital de Giro Inicial e a comissão de corretagem, se esta for paga pela **PROMITENTE VENDEDORA** em razão do negócio, os valores pagos por força do presente instrumento serão devolvidos ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, corrigidos pelo índice do INCC-M/FGV, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da expedição da carta de “Habite-se” ou da data da rescisão, caso esta tenha ocorrido após a expedição da carta de habitação. Os valores eventualmente pagos pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão de corretagem, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**. Na forma exigida pelo art. 35-A da Lei nº4.591/64, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** anuem expressamente ao estabelecido acima com sua assinatura:

Promitente(s) Comprador(a)(es)

6.3.1. Na hipótese de aplicação/incidência de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, e que incidam sobre os valores recebidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em decorrência da venda e/ou rescisão da venda da(s) unidade(s) autônoma(s), tais valores serão também descontados do montante a ser restituído ao(à)(S) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** conforme previsto no item “6.3.” acima.

6.3.2. Caso ocorra a revenda da(s) unidade(s) antes de transcorrido o prazo a que se o item “6.3.” acima, o valor remanescente a ser restituído ao(à) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

6.4. Caso a rescisão venha a ocorrer após a imissão do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na posse da(s) unidade(s) autônoma(s), implicará(ão) na obrigação de imediata desocupação do(s) imóvel(is), com a entrega das respectivas chaves à **PROMITENTE VENDEDORA**. Nesta hipótese, além da pena convencional prevista no subitem “6.3.” acima, responderá(ão) o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, a título de indenização pelo período de ocupação, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, por uma multa mensal cujo valor é fixado em **0,5% (zero vírgula cinco por cento)**, sobre o valor total do preço ora ajustado no presente compromisso de compra e venda, devidamente atualizado, bem como pelo ressarcimento das despesas necessárias a repor os imóveis nas condições que apresentavam quando da ocupação, dos valores de Condomínio e IPTU devidos durante o período de

ocupação, mais 20% (vinte por cento) a título de honorários advocatícios sobre o valor atualizado da dívida, acrescido do valor das custas processuais, no caso de necessidade de ajuizamento de ação judicial.

6.5. Caso venha a se verificar a hipótese prevista no subitem “6.4.” acima, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** perderá(ão), também, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** todas as benfeitorias, mobília e equipamentos existentes nos imóveis.

6.6. Em que pese as hipóteses de rescisão, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, frente às causas que a determinariam, alternativamente, na hipótese de decorrido o prazo previsto no subitem “6.2.” e não exercido o direito de purgar a mora, considerar vencida antecipadamente a totalidade do saldo do preço, corrigido monetariamente, acrescido dos encargos previstos neste contrato, exigindo o seu pagamento independentemente de qualquer aviso ou notificação, sem prejuízo das custas processuais e honorários advocatícios para o caso de execução.

6.6.1. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, caso a **PROMITENTE VENDEDORA** opte pela execução judicial da dívida, indica(m), desde já, à penhora os direitos e ações referentes ao(s) imóvel(is), objeto deste contrato.

6.7. No caso do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** optar(em) pelo desfazimento unilateral do presente contrato, este(a)(s)m fará(ão) jus à restituição das quantias comprovadamente pagas à **PROMITENTE VENDEDORA**, atualizadas com base no mesmo índice utilizado para a correção das parcelas do preço, aplicando-se os descontos das multas e valores e as mesmas condições previstas nos itens “6.3.” a “6.6” acima.

6.7.1. Na hipótese de que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** optar(em) pelo desfazimento do contrato, e esta não ocorra de forma amigável e seja necessária a propositura de ação judicial, as partes reconhecem e concordam com a legitimidade absoluta da antecipação de tutela jurisdicional requerida na forma prevista no Código do Processo Civil, face à coexistência das condições estabelecidas na lei, prova inequívoca e fundado receio de dano de difícil reparação gerada pela indisponibilidade do(s) imóvel(is).

Promitente(s) Comprador(a)(es)

7. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

7.1. A comissão de corretagem devida em decorrência da intermediação do presente negócio, não está contemplada pelo preço fixado na Cláusula 4.1 acima, e totaliza **R\$ xxxxxxxxx** e será paga pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** diretamente ao(s) profissional(ais) e/ou empresa(s) de intermediação imobiliária que a realizou(aram), abaixo identificados e da forma abaixo prevista: **R\$ xxxxxxxxxxxx** à ser pago em **xxxxx**, mediante o fornecimento da respectiva nota fiscal, para **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o no **xxxxxxxxxxxxxxxx**, estabelecida nesta Cidade de Porto Alegre/RS, CRECI/RS nº **xxxxxxxxxxxx**, com sede na **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, por meio de TED (transferência Eletrônica Disponível), para a conta corrente nº **_____**, agência **_____**, do Banco **_____ (_____)**, de titularidade de **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, cuja quitação ficará condicionada à efetiva compensação em conta corrente.

7.2. O(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) expressamente ter(em) sido informado(a)(s), em todas as fases de negociação, sobre a responsabilidade estabelecida no item “7.1.” acima, bem como ter(em) ciência de que não houve acréscimo no valor total do negócio informado na Tabela de Vendas e na Proposta de Reserva/Compra, relativo à comissão de corretagem.

7.3. Por se tratar a intermediação de negócio autônomo em relação à compra e venda o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declaram ter conhecimento e concordar que não poderá(ão) obter a restituição do valor pago a título de comissão de corretagem.

7.4. Em caso de rescisão deste contrato motivada pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, e na hipótese do valor da comissão de corretagem ter sido desembolsado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, o valor correspondente deverá ser-lhe indenizado pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por se tratar a intermediação de negócio autônomo em relação à compra e venda, devendo o desistente arcar com a despesa daí decorrente, sendo o respectivo valor descontado das parcelas pagas, ou, caso insuficiente deverá ser complementado pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

Ciente e de Acordo

Promitente(s) Comprador(a)(es)

8. DO PRAZO DE CARÊNCIA

Fica facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** desistir da realização do empreendimento, caso não obtenha a comercialização de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento, no prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64.

9. DO FECHAMENTO

9.1. Na hipótese de celebração do presente por meio de assinaturas eletrônicas, deverão ser observadas as seguintes disposições:

9.1.1. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, de acordo com o art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados não emitidos pelo ICP-Brasil, nos termos do art. 10, §2º da Medida Provisória nº 2.220-2 de agosto de 2001 (“MP nº 2.220-1”), bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste Contrato, na plataforma de Certificação eleita pelas partes.

9.1.2. Adicionalmente, as Partes expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das Partes signatárias deste instrumento por meio de suas respectivas assinaturas neste contrato por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da MP nº 2.200-2, como, por exemplo, por meio da aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste instrumento na plataforma de Certificação eleita pelas partes, sendo certo que quaisquer certificados serão suficientes para a veracidade, autenticidade,

integridade, validade e eficácia deste contrato e seu teor, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos.

9.1.3. Ainda, nos termos do art. 220 do Código Civil, as Partes expressamente anuem e autorizam que, eventualmente, as assinaturas das Partes não precisam necessariamente ser apostas na mesma página de assinaturas deste Contrato e que a troca de páginas de assinaturas, assinadas e escaneadas em formato eletrônico, como, por exemplo, ".pdf", é tão válida e produz os mesmos efeitos que a assinatura original de cada Parte aposta neste instrumento.

9.1.4. Por fim, as Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma de Certificação eleita pelas partes são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.

9.1.5. Na hipótese de o presente instrumento não ser firmado por meio de assinaturas eletrônicas, por estarem as partes assim de acordo, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, perante as 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

10. DAS CLÁUSULAS ESPECÍFICAS:

Em razão de disposições contratuais repactuadas de mútuo consenso pelas partes, as disposições abaixo prevalecerão em relação às cláusulas originárias, quando conflitantes:

As Partes ajustam que:

- a)
- b)

Porto Alegre, xx de xxxx de 202x.

PROMITENTE VENDEDORA
VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/MF:

Nome:
CPF/MF:

DE ACORDO - Corretor
CRECI/RS:

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO PARA FINS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

---- CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS ----

Por meio do presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes nomeadas e qualificadas no **QUADRO RESUMO**, declaram ter entre si, justo e pactuado, as presentes **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS** do *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção para fins de investimento imobiliário*, do empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”, a ser construído no terreno localizada na Rua Vidal Brasil, S/N, Bairro Canudos, cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul.

1. DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1.1. A PROMITENTE VENDEDORA arquivou, perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo, RS, o competente Memorial de Incorporação Imobiliária, anexando as peças determinadas na Lei nº 4591, de 16/12/1964 (“Lei nº 4.591”), para a alienação das frações ideais do terreno, que corresponderão às futuras unidades autônomas, e, promove, por meio de empresa contratada, a construção do Empreendimento denominado “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”, localizado na cidade de Novo Hamburgo, RS, à Rua Vidal Brasil, bairro Hamburgo Velho, CEP 93540-090, conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, sob o expediente único nº **155.068/24**, em **26/02/25**, constituído de uma Torre, composta de pavimento inferior, pavimento intermediário e térreo, 4 (quatro) pavimentos superiores, do segundo ao quinto pavimento, mais volume superior com laje técnica/terraço, abrigando as seguintes unidades privativas (“Unidades Privativas”): 102 (cento e dois) Apartamentos Residenciais com Serviços, 05 (cinco) Lojas Comerciais e 34 (trinta e quatro) Vagas de Estacionamento e mais as áreas comuns, com área real global de **7.994,72m²** (sete mil e novecentos e noventa e quatro metros quadrados e setenta e dois décimos quadrados); área real privativa de **4.224,60m²** (quatro mil e duzentos e vinte e quatro metros quadrados e sessenta décimos quadrados);); área real de uso comum de divisão não proporcional de **3.083,52m²** (três mil e oitenta e três metros quadrados e cinquenta e dois décimos quadrados); e área real de uso comum de divisão proporcional de **666,60m²** (seiscentos e sessenta e seis metros quadrados e sessenta décimos quadrados)

1.1.1. O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) está(ão) ciente(s) que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá alterar o projeto do empreendimento, manifestando, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, concordância a que sejam procedidas ditas alterações, desde que as mesmas: **(i)** não impliquem em redução da área privativa da(s) unidade(s) objeto do presente contrato, ressalvado o quanto previsto no subitem “1.1.2.” abaixo; **(ii)** não impliquem em alteração do conceito do empreendimento; e, **(iii)** não impliquem em alteração do memorial descritivo do empreendimento. Eventuais alterações poderão implicar na rerratificação da incorporação imobiliária, com o que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) aceitar, e sem que lhe(s) caiba o direito de pleitear qualquer indenização ou, de qualquer modo, rever o presente contrato ou seus termos e condições.

1.1.2. Ficam autorizadas, também, eventuais alterações que venham a ser introduzidas em decorrência de necessidades técnicas, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou alterações de pequena expressão, assim entendidas todas aquelas que não impliquem em alteração, para mais ou

para menos, que excedam a 5% (cinco por cento) da área privativa ou total da(s) unidade(s) cuja promessa de compra e venda é objeto deste instrumento.

1.1.3. Efetivada a alteração do projeto e do memorial de incorporação na forma prevista acima, desde logo, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, também, em caráter irrevogável e irretratável e como condição do presente negócio, autoriza(m) o Senhor Oficial do Registro de Imóveis Competente a registrar a alteração do memorial de incorporação, e documentos ao mesmo afetos, que venha a ser requerida pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

1.2. Os custos construtivos até a conclusão total do Empreendimento, de acordo com o projeto arquitetônico aprovado e as disposições deste contrato, aí incluídos todos os encargos tributários, previdenciários, trabalhistas e de FGTS decorrentes da obra, inclusive os de mobiliário e equipagens das áreas condominiais constantes no Memorial Descritivo de Acabamentos, serão de total e exclusiva responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA**.

1.3. A construção do Empreendimento é realizada por meio de empresa contratada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que responderá pela sua solidez e segurança, consoante o disposto na legislação vigente.

1.4. É vedado ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ou a seus prepostos, intervir(em) na construção do Empreendimento por meio de entendimentos com o mestre de obras, encarregados ou operários em serviço, ficando proibida a entrada e a permanência na obra, sem autorização prévia e por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**.

1.6. A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá realizar alterações na mobília, enxoval, equipamentos e decoração prometidos, desde que mantenha o mesmo nível, ou exceda, dos previstos no Memorial Descritivo de Acabamentos e “Planilha FF&E”, podendo inclusive realizar, a qualquer tempo, adaptações, modificações e implementar benfeitorias, que se fizerem necessárias a fim de atender plenamente todas as gamas de usuários das Unidades Autônomas “Apartamentos” e a exploração/operação de Residencial Sênior Living.

2. DO OBJETO:

2.1. Por este contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e este(a)(s) se obriga(m) a comprar, a(s) fração(ões) ideal(is) do terreno referida(s) no item “3” do **QUADRO RESUMO**, que corresponderão às unidades autônomas do futuro Empreendimento e, ainda, às acessões a serem construídas, nas condições previstas no presente instrumento.

2.2. As Unidades Autônomas “Apartamentos” do empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” terão destinação de “Residencial com Serviços”, destinado, especialmente, ao público sênior, e será operado por uma administradora no regime de pool de locações, tendo como diferencial a prestação de serviços condominiais e serviços de saúde.

2.2.1. Havendo vacância na utilização das unidades “Apartamentos”, a gestora do pool de locações ou a administradora Condominial e Operadora de Sênior Living poderá destinar parte das unidades para hospedagem do público em geral, sem o oferecimento de Serviços de Saúde e cuja utilização deverá ser segredada fisicamente do público do Sênior Living

3. DA DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA ACERCA DA FINALIDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E A TOMADA DE DECISÃO INFORMADA

3.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) conhecer e expressamente concordar que todas as Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, inclusive o APARTAMENTO ora compromissado, serão destinados à locação em favor de terceiros e serão operados de forma conjunta, por meio da criação de um *Pool* de Locações (o “*Pool*”), que será gerido e administrado por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”).

3.2. Como condição essencial para a viabilização da exploração do *Pool*, considerando os serviços que serão oferecidos aos locatários das unidades “apartamentos” que compõem o empreendimento “*ÚNICCO SÊNIOR LIVING*”, a **PROMITENTE VENDEDORA** ajustou a contratação da empresa **DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Normélio Stabel, nº 109, bairro Hamburgo Velho, CEP 93540-310, inscrita no CNPJ sob o nº 59.829.876/0001-98, que ocupará a posição de “sócia ostensiva” da SCP. A referida empresa será também a responsável pela gestão dos serviços a serem oferecidos no empreendimento. Em razão da referida contratação e da própria formatação do Empreendimento, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) sua total e plena ciência, anuência e concordância quanto a todos os termos e condições dos contratos, instrumentos e documentos abaixo descritos (os quais, quando referidos em conjunto, são denominados “*Contratos de Investimento Coletivo*” ou documentos do PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, cujas cópias lhe são disponibilizadas neste ato e fazem parte da presente Promessa de Compra e Venda como anexos – **ANEXOS V, VI, VII, VIII, IX e X**, a saber:

- Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços de Saúde em Residencial Sênior;
- Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação “SCP” e Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;
- Prospecto CVM;
- Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeiro
- Termo de Declaração do Investidor; e,
- Termo de Declaração da Ofertante e da Administradora Condominial.

3.3. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) expressamente que sua intenção na aquisição do APARTAMENTO é de explorá-lo como ativo financeiro, seja para revenda decorrente de sua valorização, seja para fins de locação a terceiros, através do *Pool*, tendo em vista que as Unidades Autônomas “Apartamentos” do empreendimento **não** são destinadas para o uso próprio dos adquirentes das unidades e sim **EXCLUSIVAMENTE** para exploração conjunta no *Pool*, configurando assim investimento coletivo.

3.4. Não obstante o disposto acima, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** usufruirá de algumas vantagens no Empreendimento (preferência na escolha, prioridade no caso de lista de espera e diárias cortesia – tudo conforme melhor especificado na cláusula “11.3.” do contrato de Sociedade em Conta de Participação), sem que isso importe, contudo, em garantia de que o apartamento a ser disponibilizado será especificamente o

APARTAMENTO ora compromissado. Tais vantagens encontram-se reguladas no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP).

3.5. Fica perfeitamente ajustado e esclarecido entre as partes ora contratantes que o superveniente desinteresse econômico do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na continuidade do negócio ora pactuado não é motivo idôneo para a rescisão unilateral do contrato, posto que celebrado de forma irrevogável e irreatável, vedado o arrependimento.

3.6. As Partes declaram, ainda, terem plena ciência de que a variação na expectativa de ganho econômico projetado pelo investimento (valorização imobiliária, rentabilidade da exploração e operação do residencial sênior, dentre outros fatores), para maior ou para menor, não dá ensejo à revisão do contrato (art. 317 do Código Civil) e nem à resolução do mesmo (artigo 478 do Código Civil), porquanto ausente o fator de imprevisibilidade, já que a oscilação de preços é um risco do mercado imobiliário e próprio de investimento desta natureza, expressamente assumido no presente contrato.

3.7. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m): **(a)** ter sido alertado do risco de eventual necessidade de realizar aportes financeiros, caso se apure prejuízo no âmbito da Sociedade em Conta de Participação; e **(b)** não tomou a decisão de realizar o negócio com base em promessa de rentabilidade garantida.

3.8. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara ter ciência e concordar que, no caso de REVOGAÇÃO, CANCELAMENTO E RETRATAÇÃO EM CASO DE ALTERAÇÃO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, serão comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outro meio de comunicação passível de comprovação, sobre qualquer modificação, suspensão, cancelamento ou revogação da Oferta, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento. Nos casos de modificação ou suspensão da Oferta, os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderão exercer o direito de retratação no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da comunicação, presumindo-se a manutenção da aceitação caso não se manifestem dentro desse prazo. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** terão direito à restituição integral dos valores pagos por força do presente instrumento nas hipóteses de cancelamento ou revogação ou no caso de exercido o direito de retratação, nas hipóteses de suspensão ou modificação da Oferta. A restituição integral dos valores será realizada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, nas mesmas condições de pagamento realizadas pelos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ou seja: (i) caso o pagamento tenha sido realizado em uma única parcela, o valor será restituído em uma única parcela, no prazo de 30 (trinta) dias contados do cancelamento ou revogação da Oferta, ou da retratação do aceite nos casos de suspensão ou modificação ou (ii) caso o pagamento tenha sido realizado em parcelas, a restituição será realizada no mesmo número de parcelas, sendo que a primeira parcela será restituída no prazo de 30 (trinta) dias contados do cancelamento ou revogação da Oferta, ou da retratação do aceite nos casos de suspensão ou modificação.

ANUÊNCIA EXPRESSA ACERCA DAS CONSEQUÊNCIAS DA DECLARAÇÃO DE FINALIDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E DA TOMADA DE DECISÃO INFORMADA:

Ciente e de Acordo:

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

4. DO CAPITAL DE GIRO INICIAL:

4.1. Além do preço pactuado no **item 4** do **QUADRO RESUMO**, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m) a realizar o pagamento das despesas de “Capital de Giro Inicial” relativas ao custeio das despesas pré-operacionais e capital de giro inicial da operação do empreendimento, a seguir exemplificadas, de forma não exaustiva: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do Empreendimento, salários e encargos, aquisição de insumos, contas de consumo, fundo de caixa e demais despesas operacionais até que o Empreendimento atinja equilíbrio financeiro, gastos diretos com publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamento dos funcionários, remuneração dos treinadores, compra de insumos e fundo de caixa.

4.2. Conforme tabela abaixo, que enquadra as unidades autônomas apartamento segundo sua tipologia, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão) pagar, a título de “Capital de Giro Inicial”, a quantia estimada de **R\$ (XXXXXXXXXX)**, tendo em vista que a unidade compromissada possui a tipologia **XXXXXX**.

Tipologia	Área Privativa (m²)	Parcela Capital de Giro Inicial
Apartamento I	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Apartamento II	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Apartamento Garden I	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Apartamento Garden II	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Apartamento Garden III	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Suíte	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Suíte Garden I	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Suíte Garden II	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Suíte Garden III	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX

4.3. O valor do Capital de Giro Inicial será pago pel(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em conta corrente da Administradora Condominial, a ser oportunamente informada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, para o custeio das despesas correspondentes, e terá vencimento em **30 de julho de 2028**. O **PROMITENTE COMPRADOR** poderá solicitar apresentação de notas fiscais e/ou orçamentos, contratos e ordens de compra, para fins controle das despesas a serem suportadas com a verba em questão.

4.4. O valor do Capital de Giro Inicial é estimado e será corrigido anualmente desde a presente data até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva e acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV.

4.5. O pagamento do Capital de Giro Inicial deverá ser efetuado em parcela única pel(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por meio de boleto bancário a ser enviado pela **PROMITENTE VENDEDORA** com até 30 (trinta) dias de antecedência da data de vencimento, a qual será definida conforme os parâmetros estabelecidos no item 4.3 acima.

4.6. Em Até 120 (cento e vinte dias) após a expedição da Carta de Habitação, e desde que já realizada a Assembleia de Instalação do Condomínio, a Administradora Condominial prestará contas à **PROMITENTE VENDEDORA** e aos proprietários de Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento quanto aos valores recebidos à título de Capital de Giro Inicial e, caso haja sobra de recursos, tais valores serão destinados ao Fee de Marketing do Empreendimento, conforme definido no Contrato de Sociedade em Conta de Participação.

4.7. Em caso de atraso, por parte do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, no pagamento do valor correspondente ao Capital de Giro Inicial, este ficará sujeito, até o seu efetivo pagamento, aos seguintes encargos e correções: (i) correção monetária pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a serem calculados “pro rata die”; e (iii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do débito e já acrescido dos juros moratórios previstos.

5. DO FINANCIAMENTO: Esta cláusula somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

5.1. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se houver disposição expressa no item “4” do **QUADRO RESUMO**, poderá(ão) optar por liquidar a totalidade do valor previsto na parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva do(a)(s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

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

5.3. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

5.4. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declaram que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não apresentar(em) as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

5.5. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m), até a data prevista para a conclusão das obras, apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente

financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário referida no item “4” do **QUADRO RESUMO**, se houver. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

5.6. Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir, observado o respectivo reajustamento monetário e juros acima referidos, o valor da parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário referida no item “4” do **QUADRO RESUMO**, se houver, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se obrigam a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

5.7. O(A)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) ciência que as obras do Empreendimento do qual faz(em) parte o(s) imóvel(is) objeto deste instrumento poderão ser financiadas por Instituição Financeira de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA** e que, nesta hipótese, caso tenha interesse em contratar financiamento por meio de outro agente financeiro, deverá submeter-se às regras para o desligamento de sua(s) unidade(s), arcando com os custos daí advindos.

5.8. Se, por qualquer motivo, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não obtiver(em) o financiamento tratado nesta cláusula, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele(a)s, **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na data fixada no item “4.” do **QUADRO RESUMO** da parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário, se houver, sob as penas previstas na cláusula que trata do inadimplemento.

5.9. Se, eventualmente, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, não obtendo o financiamento referido nesta cláusula, vier(em) a solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **PROMITENTE VENDEDORA** permitir que o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** efetue(m) tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **PROMITENTE VENDEDORA**. Nessa hipótese, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) obrigado(a)s, e desde já concorda(m), em atender todas as solicitações e assinar quaisquer aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de, não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas para pagamento da parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário do item “4.” do **QUADRO RESUMO**, se houver, para todos os efeitos.

5.10. A não obtenção do financiamento pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua(s) exclusiva(s) responsabilidade(s) a obtenção do mesmo, não cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

5.11. Como a **PROMITENTE VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as

partes convencionam que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ficará(ão) obrigado(a) ao pagamento à **PROMITENTE VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, se houver, conforme fixada no subitem correspondente a parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário do item “4.” do **QUADRO RESUMO**, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

5.12. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) pleno conhecimento de que sua opção por quitar o(s) imóvel(is) objeto(s) deste instrumento por meio de financiamento bancário faz com que seja necessária a apresentação de documentação cuja exigência varia de acordo com a Instituição Financeira eleita. Sendo assim, está ciente o(a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que, até que ocorra a liberação da parcela financiada à **PROMITENTE VENDEDORA**, arcará(ão) com todos os reajustes incidentes, conforme o determinado neste Instrumento, sem a possibilidade de receber a posse do imóvel.

5.13. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** confessa(m) e reconhece(m), desde já, dever à **PROMITENTE VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **PROMITENTE VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos. A eventual declaração da **PROMITENTE VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ofereça(m) o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento de confissão de dívida referido na cláusula abaixo.

6. DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: Esta cláusula somente será aplicável aos contratos onde houver saldo devedor no momento de assinatura do financiamento bancário.

6.1. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m) a assinar, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até, no máximo, a data da assinatura do contrato do financiamento referido na cláusula anterior, ou do recebimento das chaves se não houver financiamento no presente contrato, escritura pública de confissão de dívida, assecuratória do saldo do preço referente a eventuais parcelas do preço cujos vencimentos, todavia, não tenham ocorrido.

6.2. As partes desde já reconhecem que a escritura pública de confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto nesta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato.

6.3. Os fiadores referidos nesta cláusula, que assinarão a escritura pública de confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, se for o caso, serão indicados por escrito pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou o recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados, situação na qual os cônjuges assinarão juntamente os títulos de crédito e eventuais documentos.

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

possuir, pelo menos, 2 (dois) imóveis totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

6.5. A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves, e a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de financiamento e consequente retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), mantendo-se, como consequência, a obrigação do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** entregar(em) com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação parcial do saldo do preço.

6.6. Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto nesta cláusula, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no parágrafo antecedente.

6.7. Todos os custos incidentes sobre a formalização da garantia nos moldes acima especificados serão de responsabilidade exclusiva do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

6.8. Competirá unicamente à **PROMITENTE VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **PROMITENTE VENDEDORA**.

7. DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO

7.1. As unidades autônomas ora compromissadas deverão estar fisicamente concluídas no prazo previsto no item “5.1.” do **QUADRO RESUMO**.

7.2. O(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** conferem à Operadora do Sênior Living, na condição de Sócia Ostensiva no Contrato de Sociedade em Conta de Participação, poderes para vistoriar o APARTAMENTO ora compromissado, quando da conclusão do Empreendimento Imobiliário, bem como para firmar o respectivo “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” e outros que se fizerem necessários e, ainda, poderes para que receba as chaves do APARTAMENTO.

7.3. A assinatura do “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” por parte da Operadora do Sênior Living deverá ocorrer se houver conformidade do *layout* construtivo e de especificações dos equipamentos e bens previstos no Memorial Descritivo de Acabamentos e “Planilha FF&E”. A vistoria a ser realizada pela Operadora do Sênior Living não englobará a avaliação de qualquer outro aspecto técnico da construção.

7.4. Poderá o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se assim preferir, acompanhar pessoalmente a vistoria, acompanhado de preposto da Operadora do Sênior Living, firmando o respectivo “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” em conjunto. Para tanto, deverá o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** informar a sua intenção à

PROMITENTE VENDEDORA por escrito, com antecedência.

7.5. Na hipótese de que, no momento da realização da vistoria e entrega, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** esteja inadimplente com o valor correspondente ao Capital de Giro Inicial, fica estabelecido que o APARTAMENTO ora adquirido será vistoriado e ainda assim entregue para a Operadora do Sênior Living, passando a integrar o *Pool*. Contudo, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** somente terá direito a receber os dividendos referentes à exploração do *pool* após quitar o valor correspondente ao Capital de Giro Inicial. Enquanto o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não quitar tal débito, os dividendos advindos da exploração do *Pool* serão retidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**, e direcionados ao cumprimento da obrigação inadimplida pelo o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, até sua integral satisfação.

7.6. Fica expressamente convencionado que o empreendimento imobiliário será considerado pronto e acabado, para todos os efeitos legais, desde que seja expedida, pela municipalidade, a respectiva "Carta de Habitação" ("Habite-se"), não podendo o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** impedir(em) a entrega das chaves da(s) unidade(s) compromissada(s) quando forem colocadas à disposição, nem impedir a instituição do condomínio de utilização, ainda que a obra tenha sua conclusão antecipada em relação ao prazo previsto no quadro resumo, quando o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão), no momento, arcar com todos os compromissos e os pagamentos programados para até aquele evento (obtenção do habite-se), com o que expressamente concordam desde já.

7.7. Desde a data da expedição do habite-se, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ficará(ão) responsável(is) pelo pagamento das quotas condominiais, provisória ou definitivamente estabelecidas por Assembleia Geral de Condomínio, assim como pelas demais despesas que forem geradas pelo imóvel, inclusive IPTU e taxa de lixo, mesmo que ainda não tenham recebido a posse dos imóveis ora compromissados. A partir da entrega, o **COMPRADOR** ficará também responsável pelo pagamento de todas as demais despesas relativas ao APARTAMENTO, incluindo o custo de manutenção, reparo e reposição da unidade e seus acessórios.

7.8. Expedido "Habite-se" e desde que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** esteja(m) em dia com suas obrigações, mediante o pagamento de eventual parcela vinculada expressamente a "entrega da(s) unidade(s) compromissada(s)" referida no subitem "4" do **QUADRO RESUMO**, as unidades serão colocadas à disposição para entrega nos termos previstos no item "7.2." acima".

7.9. Na hipótese de apossamento sem o consentimento escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, ficará(ão) o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** sujeito(a)(s) a reintegração liminar, compelida ainda, às perdas e danos e mais à multa penal específica equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do presente instrumento devidamente atualizado, ao mês ou fração, desde a sua ocupação, servindo esta como indenização mínima, podendo ser apurada indenização suplementar, caso comprovada, nos termos do parágrafo único do artigo 416 do Código Civil Brasileiro.

7.10. A **PROMITENTE VENDEDORA** fica constituída procuradora do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** para o efeito de celebrar, antecipadamente, os necessários contratos de manutenção de equipamentos, especialmente os de elevadores e de fornecimento de água, e o mais que necessário for, em nome do Condomínio, de modo a permitir a pronta ocupação e o uso regular das unidades compromissadas.

10. DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:

8.1. A transmissão das unidades contratadas e a imissão definitiva na sua posse será conferida ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez quitado integralmente o preço e tão logo ultimada a individualização das unidades autônomas no Ofício Imobiliário competente, correndo por conta da **PROMITENTE VENDEDORA** as despesas decorrentes com a averbação da individualização das unidades e do Habite-se.

8.1.1. Todas as despesas com o presente instrumento e com a escritura pública de compra e venda, sejam elas de que natureza forem, tais como imposto de transmissão, emolumentos cartoriais e registrais, contribuições, taxa de reaparelhamento e quaisquer outros tributos, registros, averbações, anotações, certidões, custas e outros emolumentos cartoriais e registrais, correrão por conta exclusiva do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** que deverá(ão) atendê-las no momento oportuno.

8.2. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão) comparecer no dia, hora e local fixados pela **PROMITENTE VENDEDORA** para receber a escritura pública pertinente, ficando perfeitamente convencionado que o Cartório de Notas será de livre escolha desta última.

8.2.1. Caso o **PROMITENTE COMPRADOR** se recuse a receber a escritura de compra e venda da unidade compromissada ou deixe de recolher os tributos e despesas necessários para tal, em até **60 (sessenta) dias** após consumada a individualização das unidades perante o Registro de Imóveis, a **PROMITENTE VENDEDORA** notificará o **PROMITENTE COMPRADOR** concedendo-lhe um prazo final de 30 (trinta) dias para o recebimento da escritura, sob pena de arcar com multa diária de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, sobre o valor do contrato, limitada a 10% (dez por cento), sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis, tendentes à regularização desta obrigação.

8.3. Obriga(m)-se o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a promover(em) em até 60 (sessenta) dias da outorga da escritura de compra e venda, a necessária averbação no cadastro municipal, sob pena de arcar com multa correspondente a 10% (dez por cento), sobre o valor do IPTU lançado, sendo esta exigível a cada ano enquanto não providenciada a referida averbação, ficando certo que as providências que venham tomar a **PROMITENTE VENDEDORA** nesse sentido não terá a virtude de impedir a exigibilidade da multa convencionada.

8.4. Após a expedição do Habite-se e tendo sido colocadas as unidades à disposição, todos os encargos relativos ao IPTU da(s) unidade(s) correrão por conta do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, devendo saldá-los, pontualmente, na data do vencimento. Em não havendo pagamento por parte do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, este(a)(s) será(ão) notificado(a)(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** para quitar o débito perante a Prefeitura Municipal, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da notificação. Na hipótese de o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não efetuar(em) o pagamento do IPTU no prazo estipulado na referida notificação, a **PROMITENTE VENDEDORA** fica com a prerrogativa de efetuar o pagamento do referido débito perante a Prefeitura. Caso a **PROMITENTE VENDEDORA** venha a pagá-lo, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão) ressarcir à **PROMITENTE VENDEDORA** o valor pago por esta, acrescido de correção monetária e juros de 1% (um por cento), ao mês, desde a data do desembolso até a data do seu efetivo ressarcimento, além de multa convencional de 20% (vinte por cento), calculada sobre o valor do pagamento acrescido da correção monetária e juros. As condições ora

convencionadas, se fazem necessárias para preservar o pontual adimplemento deste encargo, uma vez que eventuais atrasos no pagamento do referido tributo poderão gerar impedimentos e dificuldades à **PROMITENTE VENDEDORA**, especialmente no que concerne a transferência de titularidades dos imóveis comprometidos à venda e conseqüentemente o cumprimento de suas obrigações com terceiros, causando prejuízo a estes e a ela.

9. DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA A CONSTRUÇÃO DA OBRA:

9.1. A construção do empreendimento imobiliário na qual se situarão as futuras unidades autônomas ora compromissadas será levada a efeito pela **PROMITENTE VENDEDORA**, mediante recursos próprios e/ou por meio de financiamento diretamente a ela concedido por qualquer entidade de crédito, integrante ou não do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), de sua livre escolha, com garantia hipotecária ou alienação fiduciária em garantia, na qual ficará estabelecido que as obrigações da **PROMITENTE VENDEDORA** estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios estipulados pelo Agente Financeiro.

9.2. Em garantia do eventual crédito aberto em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, poderá esta:

9.2.1. Constituir em favor do agente financeiro hipoteca ou alienação fiduciária em garantia sobre a(s) parte(s) - fração(ões) ideal(is) de terreno ora prometida(s) à venda, bem como, das construções, instalações e benfeitorias sobre ela(s) acrescidas ou por crescer; e,

9.2.2. Ceder fiduciariamente ao agente financeiro todos os créditos relativos às parcelas de pagamento deste instrumento, que deverão ser pagas diretamente ao mesmo agente financeiro e serão destinados à amortização da dívida decorrente do empréstimo concedido à **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.3. Assim, declaram o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** expressamente concordar, desde já com que a **PROMITENTE VENDEDORA** contrate o empréstimo destinado à construção do empreendimento imobiliário em questão, bem como com a constituição de hipoteca ou alienação fiduciária em garantia do terreno e das acessões e benfeitorias que a ele acederão, e, ainda, dê em penhor os citados créditos mencionados no item 9.2.2. do item antecedente. Obriga-se a **PROMITENTE VENDEDORA**, por sua vez, a promover a liberação total de quaisquer ônus ou hipotecas que incidam sobre a(s) unidade(s) compromissada(s) ao(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a concessão da Carta de Habitação ("Habite-se") do empreendimento imobiliário em questão, ou de até 90 (noventa) dias após a quitação, por este(a)(s), de todas as obrigações contratuais, o que ocorrer por último.

9.4. Com o fim de cumprir o disposto no item anterior o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nomeia(m) e constitui(em) sua procuradora a **PROMITENTE VENDEDORA**, de início qualificada, à qual outorga(m) os poderes irrevogáveis e irretroatáveis, na forma prevista nos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro), para, em nome dele(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, junto a qualquer agente financiador, assinar(em), aditar(em), re-ratificar(em), alterar(em) o contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, para produção do empreendimento imobiliário em questão, podendo ajustar cláusulas e correções, prazos, taxas de financiamento, e quaisquer outros encargos daí decorrentes, oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão

podendo, ainda, representar o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, para registro da hipoteca, perante o Ofício de Registro de imóveis competente, cartório notarial e quaisquer outras repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias, etc. Obriga(m)-se ainda, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, caso isso se faça necessário, a ratificar os poderes ora outorgados mediante a assinatura de instrumento público de procuração.

9.5. Todas as despesas, encargos e custos financeiros relativos ao empréstimo que vier a ser concedido à **PROMITENTE VENDEDORA**, no tocante à(s) unidade(s) autônoma(s) e respectiva(s) fração(ões) ideal(is) de terreno aqui compromissada(s), serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade, a qual competirá, inclusive, a liquidação do montante devido à sociedade de crédito, em nada concorrendo para esse fim o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

10. DA OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

10.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** informou de modo claro ao(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** os termos e condições abaixo, as quais foram orientadoras da concepção e aprovação do Empreendimento e, portanto, são essenciais à sua regular operação.

10.2. O(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, neste ato e na melhor forma de direito, **DECLARA** que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **PROMITENTE VENDEDORA** com a Gestora do pool de locações e a Administradora Condominial que constituem o conjunto de Contratos de Investimento Coletivo relativos ao presente investimento imobiliário, conforme disposto na Cláusula 3.2. acima.

10.3. Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos e documentos mencionados, o **PROMITENTE COMPRADOR** firma, nesta data, o “Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação (“SCP”)”, para controle operacional gestora do “pool” de locações, bem como firma o “Termo de Declaração do Investidor”, no qual o **PROMITENTE COMPRADOR** declara sua ciência a respeito dos Fatores de Risco vinculados ao Empreendimento e que se encontram descritos no Prospecto.

10.4. Em razão da adesão e sub-rogação de que trata a Cláusula 10.3 supra, o **PROMITENTE COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que:

a) O Empreendimento será administrado por administradora condominial e gestora do “pool” de locações, conforme contratos celebrados com a **DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.829.876/0001-98, os quais preveem sua atuação como Sócia Ostensiva da SCP, gerindo e administrando o *Pool* das Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, com o escopo de gerar lucro comum e a Administração dos Serviços condominiais e de saúde. Contudo, não há garantia de distribuição de resultados aos participantes da referida SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP). Ambos os contratos prevêm o pagamento de remunerações para a empresa **DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**

b) Todas as Unidades Autônomas “Apartamentos” obrigatoriamente serão destinadas à

exploração conjunta do Residencial Sênior com serviços a ser implantado no edifício. Referida exploração conjunta se dará por meio de *Pool* que será operado e gerido somente pela administradora do “pool” de locações, durante o prazo de vigência dos contratos com ela firmados. Dessa forma, o **PROMITENTE COMPRADOR** não poderá retirar o APARTAMENTO de que é titular do *Pool* para utilizá-lo para uso próprio ou mesmo para administrá-lo individualmente, dissociado do *Pool*, nem poderá ceder o uso deste a terceiro, que não seja a administradora do “pool” de locações.

c) Em razão da constituição da SCP para promover a exploração do *Pool* das Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, no ato da aquisição do APARTAMENTO o **PROMITENTE COMPRADOR** passa a fazer parte de tal sociedade (SCP), na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos do APARTAMENTO objeto do presente instrumento.

d) A **PROMITENTE VENDEDORA** introduziu adaptações no registro da convenção de condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a administradora condominial e gestora do “pool” de locações.

e) O prazo de administração inicial condominial e de gestão da SCP é de 10 (dez) anos, contados a partir do início da efetiva operação do Empreendimento, podendo ser prorrogado automaticamente caso não haja intenção de rescisão pelas partes. No caso de necessidade de contratação de outra administradora condominial no futuro, as condições atuais do contrato poderão ser alteradas. Ademais, não é possível garantir que outra administradora condominial no futuro concorde com a manutenção das mesmas condições dos atuais contratos.

f) A remuneração da administradora condominial e gestora do “pool” de locações será paga de acordo com o estabelecido nos Contratos de Investimento Coletivo, indicados na Cláusula 3.2 do presente instrumento.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

11.1. Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento, como anexos ao contrato, o conjunto de instrumentos e documentos relacionados na Cláusula 3.2 supra, os quais são denominados “Contratos de Investimento Coletivo”, e visam regular a futura operação do Empreendimento. Igualmente é parte integrante e indissociável do presente instrumento o Memorial Descritivo de Acabamentos e a “Planilha FFE” – **ANEXOS I a X**.

11.2. As Partes concordam que a solução de conflitos decorrentes ou relacionados ao presente contrato se dará preferencialmente na via extrajudicial. Previamente ao ajuizamento de qualquer demanda judicial, as Partes buscarão solucionar as controvérsias amigavelmente, por meio de mediação online.

11.3. Todas as comunicações relativas ou para os fins desse instrumento, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos judiciais que se façam necessários, far-se-ão necessariamente por escrito e serão entregues de uma parte a outra por meio de e-mail ou pessoalmente e sob protocolo, para o que as partes se obrigam, na vigência deste compromisso, a comprovar e comunicar por escrito, sempre que houver mudança do seu endereço físico ou eletrônico, daquele declinado no preâmbulo deste instrumento. Na hipótese de que haja mais de um(a) o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, todo(a)(s)

ele(a)s são solidariamente responsáveis pelas obrigações que lhes decorrer do presente instrumento e do negócio que integra o seu objeto e nomeiam-se e constituem-se, reciprocamente, procuradores(as) uns(mas) do(a)s outro(a)s, em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, para o fim especial de individualmente receberem citações, intimações e notificações decorrentes de procedimento judicial ou extrajudicial promovido pela **PROMITENTE VENDEDORA** em decorrência do inadimplemento contratual, valendo a diligência cumprida na pessoa de um(a) dele(a)s como se cumprida fosse na pessoa de todo(a)s, bem como para solicitarem modificações, consertos, realizarem vistorias e receberem documentos.

11.3.1. Em face do disposto no item 11.3, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obriga(m)-se a comunicar por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA** a mudança do seu endereço físico ou eletrônico, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, para tornar qualquer tipo de comunicação mais célere, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá adotar o uso de aplicativo que permite a troca instantânea de mensagens (tal como o WhatsApp), com o que o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** desde já concordam.

11.3.3. A fim de viabilizar a eventual troca de informações mencionada nos termos da Cláusula 11.3.2. supra, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se compromete(m) a informar o(s) número(s) de telefone no(s) qual(is) está(ão) disposto(a, os, as) a ser contatado(a, os, as).

11.4. Qualquer tolerância, de qualquer das partes, não implicará em novação e nem constituirá precedente invocável, com o intuito de alterar as disposições deste contrato, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade.

11.5. Os direitos e obrigações emergentes deste contrato, somente poderão ser cedidos e transferidos pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se observadas conjuntamente, as seguintes condições: **(a)** o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** esteja absolutamente em dia com todos os respectivos pagamentos e demais obrigações contratuais; **(b)** o(a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e o(a)s **CESSIONÁRIO(A)(S)** apresentem as suas certidões negativas fiscais e forenses, atestando inexistirem ações que prejudiquem a sua efetivação; **(c)** aprovação de crédito para o(a)s **CESSIONÁRIO(A)(S)**; **(d)** anuência e autorização prévia e escrita da **PROMITENTE VENDEDORA**; e, **(e)** ao pagamento, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, de uma taxa remuneratória, pelo montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente contrato.

11.6. Durante o período de execução das obras e enquanto não alienada pela **PROMITENTE VENDEDORA** a totalidade das unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário, poderá ela utilizar-se do gradil, das paredes externas do prédio, das janelas das unidades ainda não vendidas, bem como de seu terreno, para a colocação de placas indicativas das vendas, bem como utilizar-se da recepção, do hall e das demais coisas comuns, para a manutenção de corretores de plantão, aos quais será permitido mostrar às pessoas interessadas todas as dependências condominiais, podendo utilizar os elevadores, portarias e sanitários de uso comum.

11.7. Declara(m) o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ter conhecimento e não se opor a que a **PROMITENTE VENDEDORA**, inclusive empresas a ela vinculadas, exerçam o direito permanente de fixar uma placa de bronze ou similar, com seu logotipo ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, junto à entrada social do Empreendimento

e/ou em outras áreas de uso comum, e outra placa indicativa na cobertura ou fachada, em caráter irrevogável e irretratável, sendo que o Condomínio ou qualquer outro proprietário não poderá retirá-la, devendo sempre preservá-la, dando a competente manutenção.

11.8. O presente instrumento será obedecido e cumprido pelas partes em todos os itens, subitens e condições, exatamente como neles se dispõe, ficando certo de que nenhuma tolerância, desistência, modificação ou alteração em qualquer de seus termos ou avenças não terá valor se não formalizada por escrito, com aceitação de todas as partes ora contratantes, sempre dentro dos limites do que for expressamente estipulado.

11.9. Surgindo divergências quanto à interpretação do pactuado neste instrumento ou quanto à execução das obrigações dele decorrentes, solucionarão as partes aqui contratantes em conjunto e de comum acordo tais divergências, de acordo com os princípios da boa-fé, da equidade, da razoabilidade e da economicidade, e preencherão as lacunas, com estipulações que, presumivelmente, teriam correspondido à vontade das partes, na respectiva ocasião.

11.10. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nomeia(m) e constitui(em) a **PROMITENTE VENDEDORA** sua bastante procuradora para exercer e praticar todos os atos abaixo mencionados, no que se referem a ele(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na qualidade de promitente(s) comprador(a)(es)(as) da(s) unidade(s) autônoma(s) compromissada(s) por força do presente instrumento: **(11.10.1)** representá-lo(a)(s) perante o Ofício de Registro de Imóveis competente para: **(11.10.1.1.)** confirmar o registro da incorporação; **(11.10.1.2.)** modificar, rerratificar o memorial de incorporação e a minuta da convenção de condomínio; **(11.10.1.3.)** elaborar os instrumentos para efetivar o registro da instituição, divisão, individualização e Convenção de Condomínio; **(11.10.1.4.)** elaborar, aprovar e expedir os regimentos e regulamentos internos do Condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza; **(11.10.1.5.)** proceder a averbação da construção; **(11.10.1.6.)** formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza; **(11.10.2.)** representar perante os poderes públicos para quaisquer fins, especialmente quanto à aprovação de projetos relativos ao empreendimento e à obtenção de alvarás de qualquer natureza; **(11.10.3.)** representar perante as empresas concessionárias de serviços públicos, para promover as instalações e ligações destes no Empreendimento e na unidade autônoma objeto compromissada; **(11.10.4.)** representar perante a prefeitura municipal, requerendo o quanto necessário em relação às construções do condomínio e efetuando a inscrição fiscal das unidades autônomas compromissadas; **(11.10.5)** apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competente; **(11.10.6.)** promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do Condomínio, incluindo-se nessas medidas a contratação de sua Administradora ou Administradoras, do síndico, do subsíndico e a das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços; **(11.10.7.)** constituir advogados para defender os interesses do Condomínio, com os poderes da cláusula “*ad judicium*” e os especiais previstos em lei; e **(11.10.8.)** substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reservas. O presente mandato é constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro.

11.11. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na forma do estabelecido no presente instrumento, declara(m) estar ciente(s) e concordar(em) com a organização do empreendimento, com a forma de uso, rateio das despesas e critério de votação estabelecidos na Convenção de Condomínio.

12. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS:

12.1. Em atos pré-contratuais, na celebração deste instrumento e durante o cumprimento das obrigações aqui determinadas, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA**, representadas por seus corretores, todos devidamente identificados neste instrumento, coletaram do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** informações que são capazes de identificá-lo(s) ou torná-lo(s) identificável(is) (os “Dados Pessoais”).

12.1.1. As informações acima referidas, são necessárias para execução do presente instrumento, e, serão utilizadas pelas partes observando o “Tratamento”, de forma rigorosa, conforme prevê o artigo 5º, inciso X, previsto na legislação aplicável à tal atividade, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”).

12.2. O Tratamento dos Dados Pessoais é realizado pela **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA**, ou por quem estas indicarem, especialmente para:

- a) Viabilizar a execução deste Contrato, vide artigo 7º, inciso V, da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), incluindo a realização de eventuais customizações da(s) unidade(s);
- b) Cumprir obrigações legais ou regulatórias;
- c) Exercer seus direitos em eventuais processos judiciais, administrativos ou arbitrais; e

12.3. Sempre que necessário o compartilhamento de Dados Pessoais para cumprimento das finalidades acima especificadas, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA**, se comprometem a celebrar com o terceiro um contrato escrito garantindo todas as obrigações e responsabilidade de cada parte envolvida e estejam relacionadas à proteção dos Dados Pessoais do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

12.4. Os Dados Pessoais e os registros do Tratamento são armazenados em ambiente seguro e controlado, podendo estar em servidores da **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, da **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** localizados no Brasil, bem como em ambiente de uso de recursos ou servidores na nuvem (cloud computing), o que pode exigir transferência e/ou processamento de Dados Pessoais fora do Brasil.

12.5. Caso os Dados Pessoais sejam transferidos e/ou processados fora do território brasileiro, nos termos da Cláusula 9.4 supra, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** tomará(ão) as medidas cabíveis para assegurar que as atividades sejam realizadas em conformidade com a legislação aplicável, mantendo um nível de conformidade semelhante ou mais rigoroso que o previsto na legislação brasileira.

12.6. Os Dados Pessoais somente serão armazenados pela **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, pela **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** pelo tempo que for necessário para cumprir com as finalidades para as quais foram coletados ou para cumprimento de quaisquer obrigações legais, regulatórias ou para preservação de direitos.

12.7. Durante o período em que tratar os Dados ou os mantiver em seus arquivos, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** se compromete (m), individualmente, a aplicar medidas técnicas e organizacionais de segurança da informação e governança corporativa aptas a proteger os Dados Pessoais tratados no âmbito do Contrato.

12.8. A **PROMITENTE VENDEDORA** se responsabiliza pela adoção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados, e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito. A **PROMITENTE VENDEDORA** comunicará ao(à) do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e à Autoridade Nacional de Proteção de

Dados (ANPD) a ocorrência de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos dados.

12.9. Findos o prazo de manutenção e a necessidade legal, os Dados Pessoais serão excluídos com uso de métodos de descarte seguro ou utilizados de forma pseudoanonimizada para fins estatísticos.

12.10. A qualquer momento, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderão obter confirmação sobre o Tratamento de Dados pessoais, através do envio de e-mail solicitando formalmente o pedido, revogar consentimento, solicitar correção, anonimização, bloqueio, portabilidade, previstos no art. 18 da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

12.11. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** compreende(m) que é (são) responsável(is) pela precisão, veracidade e atualização dos Dados Pessoais que fornecer à **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA**; desta forma, devem contatar a **PROMITENTE VENDEDORA** para atualizá-la em caso de alterações

12.12. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) plenamente ciente(s) de que a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** poderá(ão) continuar a tratar seus Dados Pessoais, para garantir a perfeita execução das obrigações estabelecidas neste Instrumento, e, cumprir obrigações legais ou regulatórias e para resguardar seus direitos e interesses legítimos.

13. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

13.1. O presente instrumento é celebrado com a condição da mais absoluta irrevogabilidade e irretratabilidade, não podendo ser alegado arrependimento para a sua rescisão, obrigando as partes e seus eventuais herdeiros ou sucessores, a qualquer título, a o fazerem para sempre bom, firme e valioso. Às partes contratantes ficam assegurados todos os direitos da legislação em vigor que rege compromisso desta natureza, inclusive o direito de requerer a execução compulsória.

14. DO FORO:

14.1. As partes elegem o Foro Central da Comarca de Novo Hamburgo, RS, como competente para dirimir as questões porventura oriundas do presente instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Novo Hamburgo, xx de xxxxxx de 202X.

PROMITENTE VENDEDORA

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.

PROMITENTES COMPRADOR(A)(ES)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/MF:

Nome:
CPF/MF:

DE ACORDO - Corretor
CRECI/RS: