

## PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR

UNIDADE IMOBILIÁRIA 000 (xxxxxxxxxxxxxxxx)

#### I - QUADRO RESUMO

##### **PROMITENTE VENDEDORA**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, com sede na Rua Ernesto de Paula Santos, número 960, sala 102, no bairro de Boa Viagem, Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o número XXXXXX, neste ato representada por seu titular **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade número 6893549 SDS-PE e inscrito no CPF/MF sob o número XXXXXXXXXXXXXXXX, residente na cidade do Recife-PE, com endereço na sede da empresa que representa.

##### **A - PROMISSÁRIO COMPRADOR**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, brasileiro, advogado, inscrito no CPF/MF sob o número 000000000, portador da cédula de identidade número 000000000 SSP-SP, casado sob o regime de separação total de bens com **XXXXXXXXXXXX**, brasileiro, **profissão**, inscrita no CPF/MF sob o número 000000000, portadora da cédula de identidade número 00000000 SDS-SP, ambos domiciliados na cidade de Junqueirópolis, no Estado de São Paulo, onde residem na Rua da Amizade, número 78, Residencial Bonança, CEP: 17890-000 e com endereços eletrônicos nos e-mail **xxxx@xxxx** e **xxxxx@xxxxx**.

##### **B - O IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

O imóvel objeto da presente promessa de compra e venda é a **UNIDADE IMOBILIÁRIA 445 (QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO)**, do empreendimento imobiliário denominado **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, que será composta por quarto e bwc, direito de utilização de 01 (uma) vaga de garagem, sem vinculação à sua Unidade Autônoma, de uso livre, rotativo e por ordem de chegada, portanto, alguns condôminos/visitantes não poderão utilizar as vagas de garagem se todas elas já estiverem sendo ocupadas pelos outros condôminos/visitantes, adiante abreviadamente denominada de "**UNIDADE IMOBILIÁRIA**" para todos os fins do presente contrato. Os limites, confrontações, histórico dominial e demais características da UNIDADE IMOBILIÁRIA e do empreendimento do qual a mesma é parte integrante, encontra-se discriminado junto à matrícula nº 69.691 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboatão dos Guararapes-PE. A UNIDADE IMOBILIÁRIA possui as seguintes áreas:

Tipo	Privativa	Coeficiente de Proporcionalidade	Comum	Total
Quarto 000	13,73	0,0042186	14,66	28,39

##### **C - PREÇO TOTAL DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO**

O preço certo e total ajustado para a presente promessa de compra e venda é o de **R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)**, do qual a quantia de **R\$ 219.000,00 (duzentos e dezenove mil reais)**, o qual será pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** da seguinte forma:

(a) **SINAL**: a título de sinal e princípio de pagamento, paga o **COMPRADOR** à **VENDEDORA** a quantia fixa de **R\$ 65.700,00 (sessenta e cinco mil e setecentos reais)**, equivalente a **30,00% (trinta por cento)** do preço total do contrato, neste ato através de transferência bancária (TED) para a conta da xxxxxxxxxxxxxxxx, CNPJ: xxxxxxxxxxxx, banco Santander, conta: xxxxxxxxxxxxxxxx, agência: xxxxx;

(b) O valor reajustável de **R\$153.300,00 (cento e cinquenta e três mil e trezentos reais)**, que será dividido em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$6.387,50 (seis mil trezentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos) cada uma, correspondendo cada parcela mensal ao percentual de 2,92% (dois vírgula noventa e dois por cento) do preço total do contrato; com vencimento da primeira no dia 28 (vinte e oito) de março de 2019, e a última com vencimento na data de 28 (vinte e oito) de fevereiro de 2021;

#### **D - COMISSÃO DE CORRETAGEM**

Não houve intermediação imobiliária, portanto não há comissão a ser paga à título de corretagem.

#### **E - ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA E RESPECTIVA APLICAÇÃO**

As parcelas em que se divide o preço da presente promessa de compra e venda serão pagas com reajuste monetário calculado mensalmente, tendo como termo inicial o mês anterior ao de assinatura do presente contrato, com base na variação positiva do INCC-DI - Índice Nacional do Custo da Construção/FGV, até o mês de conclusão da obra, entrega das chaves ou da expedição do Habite-se pela municipalidade, o que ocorrer primeiro, quando passarão a sofrer reajuste pela variação positiva do IGPM/FGV - Índice Geral de Preços de Mercado.

#### **F - JUROS REMUNERATÓRIOS**

Todas as parcelas do preço que se vencerem após o mês de conclusão da obra, entrega das chaves ou da expedição do Habite-se pela municipalidade, o que ocorrer primeiro, serão acrescidas de juros simples calculados à taxa nominal e efetiva de 1% ao mês, contados e aplicados dia a dia, com termo inicial na data que ocorrer qualquer das condições acima previstas, limitados ao percentual total de 12% (doze por cento) ao ano, sendo cobrados juntamente com o valor de cada parcela e calculados sobre o valor das parcelas devidamente atualizadas na forma acima prevista.

#### **G - DIREITO DE ARREPENDIMENTO PELO COMPRADOR**

Na hipótese exclusivamente da presente promessa de compra e venda ter sido assinada fora da sede e/ou escritórios comerciais da VENDEDORA, é permitido ao COMPRADOR o exercício do direito de arrependimento, desde que exercido e formalizado por escrito durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias corridos contados a partir da data da assinatura do presente contrato, excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento, que deverá se dar obrigatoriamente através de carta com Aviso de Recebimento a ser enviada para a VENDEDORA e também para o corretor/imobiliária mencionado na Letra “D”, do QUADRO RESUMO.

Nesta hipótese, o **COMPRADOR** terá o direito de receber a devolução de todos os valores eventualmente pagos por força do presente contrato à **VENDEDORA**, devolução essa que deverá ser realizada pela **VENDEDORA** em favor do **COMPRADOR** em até 05 (cinco) dias úteis após o recebimento pela **VENDEDORA** da manifestação escrita do **COMPRADOR** comunicando o seu arrependimento. No tocante aos valores pagos pelo **COMPRADOR** conforme discriminado na **Letra “D”** do QUADRO RESUMO, a restituição dar-se-á diretamente pelo respectivo corretor/imobiliária em favor do **COMPRADOR**.

Transcorrido o referido prazo de 7 (sete) dias corridos acima referido sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a automática irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

#### **H - CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO POR DISTRATO VOLUNTÁRIO OU POR INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR**

Operada a resolução do presente contrato, seja por distrato voluntário aceito de comum acordo entre as partes, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento do **COMPRADOR** em relação a qualquer uma de suas obrigações aqui assumidas, o **COMPRADOR** terá direito à devolução dos valores que houver pago à **VENDEDORA**, observadas as seguintes regras:

**(a) A devolução será feita em uma única parcela no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data da expedição do Habite-se da UNIDADE IMOBILIÁRIA, ou no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data em que ocorrer a nova alienação da UNIDADE IMOBILIÁRIA, o que ocorrer primeiro;**

**(b) Para se proceder a devolução far-se-á a soma de todas as parcelas do preço que houverem sido pagas pelo COMPRADOR, excetuando-se os valores pagos a título de encargos de mora por atraso no pagamento e de juros remuneratórios devidos após o Habite-se, de modo a se obter o total pago pelo mesmo, por força da presente promessa de compra e venda à VENDEDORA;**

**(c) Somados os valores na forma acima prevista, do total encontrado deduzir-se-á: (i) 50% (cinquenta por cento) do valor total pago pelo COMPRADOR à VENDEDORA, por força deste contrato, a título de Pena Convencional compensatória das perdas e danos decorrentes da resolução do contrato em face do empreendimento objeto do contrato encontrar-se submetida ao regime de afetação; (ii) o valor das despesas efetuadas pela VENDEDORA com a alienação, inclusive todos os tributos efetivamente pagos e/ou a serem pagos pela VENDEDORA concernente ao presente contrato, no percentual total de 4% sobre todo o preço recebido em face da venda da UNIDADE IMOBILIÁRIA; e (iii) cotas de condomínio, taxa de bombeiro, IPTU, taxa/foro de ocupação (se for o caso) e indenização pela fruição do imóvel, na hipótese da rescisão ocorrer após a conclusão da obra do empreendimento, esta última (fruição) no valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor atualizado do presente contrato;**

**(d) o valor a ser devolvido será pago pela VENDEDORA ao COMPRADOR, com o mesmo reajuste monetário estipulado na Letra “E”, do QUADRO RESUMO, e na Cláusula Quinta das NORMAS GERAIS, com observância da mesma periodicidade de aplicação de reajuste, em uma única parcela.**

**ASSINATURA ESPECÍFICA DO COMPRADOR DE CIÊNCIA DA PRESENTE CLÁUSULA:** \_\_\_\_\_

Por fim, resta esclarecido que na hipótese da resolução do presente contrato se der por culpa exclusiva da **VENDEDORA**, não se aplicará nenhuma das hipóteses acima previstas de dedução e penalidade em desfavor do **COMPRADOR**, devendo a **VENDEDORA** proceder com a devolução do valor pago pelo **COMPRADOR**, devidamente atualizado pela variação do INCC-DI/FGV, em até 60 (sessenta) dias contados a partir da data da formalização da rescisão.

#### **I - PRAZO PARA QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR APÓS A EXPEDIÇÃO DO “HABITE-SE” DO EMPREENDIMENTO**

Após a expedição do HABITE-SE, o **COMPRADOR** ainda permanecerá com a obrigação de pagamento do saldo do preço que se vencer após esta data, conforme discriminado na Letra “C” deste QUADRO RESUMO.

#### **J – DA INEXISTÊNCIA DE ÔNUS SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA**

Considerando que o empreendimento será construído com recursos próprios da **VENDEDORA**, declara a **VENDEDORA** que a UNIDADE IMOBILIÁRIA não está sendo prometida em venda com qualquer ônus incidente sobre a mesma.

## **K - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR COM INSTITUIÇÃO DO REGIME DE AFETAÇÃO**

O Memorial de Incorporação do empreendimento foi previamente registrado no dia 25/11/2016, no R-184560 da matrícula nº 69.691, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboatão dos Guararapes-PE, o qual se deu com a instituição do regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** de que tratam os arts. 31-A e seguintes, aplicáveis ao regime em questão, da Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

## **L – PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA DO EMPREENDIMENTO E DATA FINAL PARA EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE E PENALIDADE PELO ATRASO DA CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO**

A UNIDADE IMOBILIÁRIA deverá estar totalmente construída, com as suas metragens e respectiva fração ideal no terreno e nas coisas comuns da edificação, até o dia 20 de dezembro de 2020, prazo final esse que também deverá ser obtido pela **VENDEDORA** a certidão de HABITE-SE da unidade principal junto a municipalidade, **sendo admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data em que expiraria o prazo de conclusão estabelecido, sem que incorra em qualquer penalidade para a VENDEDORA. Da mesma forma, a construção do imóvel objeto desta promessa de compra e venda poderá ser antecipada pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados antes da data em que expiraria o prazo de conclusão estabelecido.**

No caso da **VENDEDORA** não concluir a obra no prazo estipulado e/ou não obter a certidão de HABITE-SE da unidade principal, nem assim o fizer no prazo de tolerância acima avençado, poderá o **COMPRADOR** optar: **1)** pela resolução do presente contrato, exigindo da **VENDEDORA** o pagamento em até 60 (sessenta) dias contados da manifestação da sua intenção de rescindir, todo o valor pago por força do presente contrato, em uma única parcela, devidamente atualizado pelo mesmo índice e periodicidade previsto na **Letra “E”** acima, **ou**; **2)** ficar recebendo, por cada mês de atraso contado a partir do término do prazo de tolerância, a título de pena convencional por perdas e danos, incluindo lucros cessantes, a importância correspondente a 1% (um por cento) do valor efetivamente pago por força do presente contrato pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente segundo o índice pactuado na **Letra “E”** acima, exigível esta multa até a data em que a UNIDADE IMOBILIÁRIA seja efetivamente entregue ao **COMPRADOR**, restando certo que o pagamento da multa acima pactuada somente será devido pela **VENDEDORA** se o **COMPRADOR** estiver totalmente adimplente com suas obrigações pactuadas na presente promessa de compra e venda, não ficando eximido o **COMPRADOR** de continuar com o pagamento do preço na forma pactuada neste contrato.

### **- TERMO DE ENCERRAMENTO DO QUADRO RESUMO -**

E por estarem assim justas e acordadas, firmam este instrumento particular de promessa de compra e venda no estabelecimento comercial da **VENDEDORA**, que é celebrado em 2 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas que compareceram ao ato, assinando na última folha e rubricando todas as anteriores, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Recife - PE, 28 de março de 2019.

**VENDEDORA**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

---

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**COMPRADOR(A)**

---

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**TESTEMUNHAS:**

1) \_\_\_\_\_

**Nome:**  
**Nacionalidade:**  
**Estado civil:**  
**Profissão:**  
**RG:**  
**CPF:**  
**E-mail:**  
**Endereço:**

2) \_\_\_\_\_

**Nome:**  
**Nacionalidade:**  
**Estado civil:**  
**Profissão:**  
**RG:**  
**CPF:**  
**E-mail:**  
**Endereço:**

## PROMESSA DE COMPRA E VENDA

### EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR

#### UNIDADE IMOBILIÁRIA 445 (QUATROCENTOS E QUARENTA E CINCO)

#### II - NORMAS GERAIS

As partes contratantes, acima qualificadas no QUADRO RESUMO e no final assinadas têm, entre si, justo e contratado promessa de compra e venda da UNIDADE IMOBILIÁRIA também já identificado e individualizado no QUADRO RESUMO, sendo certo que o presente negócio jurídico se regerá pelas cláusulas e estipulações em sucessivo, mútua e reciprocamente aceitas e outorgadas.

**Tendo presente os termos do Código de Proteção ao Consumidor, Lei Federal n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990, e no sentido de prevenir e resguardar direitos e obrigações, o COMPRADOR declara que teve pleno e antecipado conhecimento do inteiro teor deste contrato, como também compreendeu plenamente o sentido e alcance de cada uma das suas cláusulas, pelo que entendeu celebrar justa e livremente esta promessa de compra e venda, mediante as estipulações que se seguem; De outro lado, declara ainda o COMPRADOR, que está celebrando o presente instrumento sem qualquer induzimento ou coação, inexistindo também, quanto a ele, COMPRADOR, qualquer fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade, ou ainda, inexperiência na administração de seus negócios ou na assunção de obrigações civis.**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**

**01.01.** A **VENDEDORA** está construindo um empreendimento imobiliário pelo regime de incorporação, nos termos da Lei Federal 4.591/64. **01.02.** Previamente, a **VENDEDORA** aprovou junto a Prefeitura de Jaboatão dos Guararapes, o projeto arquitetônico do empreendimento, que tomou o número 2015/004695-7, em data de 05/01/2016. **01.03.** A total descrição do empreendimento encontra-se contida no Memorial de Incorporação adiante mencionado e vai reproduzida neste instrumento particular. **01.04.** Objetivando a alienação das unidades imobiliárias, a **VENDEDORA** elaborou e registrou o Memorial de Incorporação junto à matrícula de número 69.691 do 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Jaboatão dos Guararapes-PE, registrado com filiação ao regime de patrimônio de afetação introduzido na Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e também pela Lei Federal número 10.931, de 2 de agosto de 2004, em cumprimento à determinação contida no artigo 32, da acima mencionada Lei 4.591/64. **01.05.** O terreno, a edificação e todas as unidades que compõem o empreendimento, inclusive a UNIDADE IMOBILIÁRIA, estão livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, com exceção da garantia constituída em favor do agente financeiro que financiará a construção à **VENDEDORA** ou diretamente a cada um dos adquirentes. **01.06.** O empreendimento imobiliário, em construção em regime de Incorporação pela **VENDEDORA**, é o **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, que será edificado pelo Consórcio Hotel Beira Mar Piedade (CNPJ/MF nº 21.949.183/0001-66) no lote de terreno situado na Rua Coronel Francisco Galvão, número 159, no bairro de Piedade, em zona urbana da cidade de Jaboatão dos Guararapes-PE, com uma área total de 2.025,00m<sup>2</sup> (dois mil e vinte e cinco metros quadrados), possuindo ainda dito imóvel suas demais características, limites, confrontações e histórico dominial junto à matrícula de número 69.691, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboatão dos Guararapes-PE, com inscrição imobiliária perante a Prefeitura da Cidade de Jaboatão dos Guararapes-PE sob o número 1.3035.113.02.0149.0000.2 e sequencial de número 1.512552.1. **01.07.** O **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, prédio de finalidade exclusivamente hoteleira, em único bloco, contará com 06 (seis) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento subsolo, 01 (um) pavimento térreo e 04 (quatro) pavimentos tipo, perfazendo uma área real total de **6.729,85m<sup>2</sup>**, sendo **3.254,67m<sup>2</sup>** de

área real privativa e **3.475,18m<sup>2</sup>** de área comum real de divisão proporcional, e pelo respectivo terreno, conforme projeto arquitetônico já aprovado pela municipalidade sob o número 2015/004695-7, em data de 05 de janeiro de 2016 e adiante discriminado. **01.08.** Os pavimentos do edifício compreendem: **(a) pavimento subsolo** – será constituído de 35 (trinta e cinco) vagas para estacionamento de veículos de passeio de pequeno porte, hall, zeladoria, área técnica (equipamentos), 02 (dois) poços para elevadores, escada de emergência, reservatório inferior de água e jardim; **(b) pavimento térreo** – será constituído de 26 (vinte e seis) vagas para estacionamento de veículos de passeio de pequeno porte, sendo 02 (duas) destinadas para Portadores de Necessidades Especiais – PNE, acesso de pedestres com rampa e escada, 02 (dois) acessos de veículos, sendo um para a área de embarque e desembarque de hóspedes e outro para o estacionamento, acesso de serviço, rampa de acesso de veículos ao subsolo, área de embarque e desembarque de hóspedes, antecâmara, hall/lobby (*vendingmachines, business center e lounge*), recepção, apoio da recepção, administração, maleiro, arquivo morto, gerência, sanitário público masculino, sanitário público feminino, depósito de material de limpeza, centro de processamento de dados (CPD), estoque, sala de descanso, refeitório, despensa, vestiário masculino, vestiário feminino, 04 (quatro) unidade imobiliárias do tipo suíte, circulação social, circulação de serviço, área para carga e descarga, área para guarda de lixo comum e refrigerado, central de gás, subestação, 02 (dois) poços para elevadores, 02 (duas) escadas de emergência e jardins; **(c) 4 pavimentos tipo** – composto por 04 (quatro) pavimentos tipo elevados e sucessivos, denominados respectivamente, de 1º (primeiro) andar, 2º (segundo) andar, 3º (terceiro) andar e 4º (quarto) andar, sendo cada um desses pavimentos constituídos por 54 (cinquenta e quatro) unidades imobiliárias de uso privativo, sendo 49 (quarenta e nove) unidades imobiliárias do tipo “suíte” e 05 (cinco) unidades imobiliárias adaptados para Portadores de Necessidades Especiais – PNE, com área comum formada por circulação, 02 (duas) rouparias, 02 (dois) poços para elevadores e 02 (duas) escadas de emergência. **01.08.01. O EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** será constituído por 220 (duzentos e vinte) unidades imobiliárias autônomas, sendo 04 (quatro) unidades imobiliárias autônomas no pavimento térreo e 54 (cinquenta e quatro) unidades imobiliárias autônomas por pavimento tipo, sendo todas as 220 (duzentos e vinte) unidades constituídas de quarto e bwc, possuindo 18 configurações de áreas diversas, conforme a seguir descritas:

<b>Tipo</b>	<b>Privativa</b>	<b>Coefficiente de Proporcionalidade</b>	<b>Comum</b>	<b>Total</b>
Quarto 01	21,20	0,0065137	22,63	43,83
Quarto 02	21,07	0,0064738	22,50	43,57
Quarto 03 / 108 a 408	20,75	0,0063755	22,16	42,91
Quarto 04	21,21	0,0065168	22,65	43,86
Quarto 101 a 401	14,27	0,0043845	15,24	29,51
Quarto 102 a 402 / 103 a 403 / 104 a 404 / 105 a 405 / 106 a 406 / 109 a 409 / 113 a 413 / 114 a 414 / 115 a 415 / 116 a 416 / 117 a 417 / 118 a 418 / 119 a 419 / 120 a 420 / 121 a 421 / 125 a 425 / 126 a 426 / 127 a 427 / 128 a 428 / 129 a 429 / 130 a 430 / 131 a 431 / 132 a 432 / 133 a 433 / 137 a 437 / 138 a 438 / 139 a 439 / 142 a 442 / 143 a 443 / 144 a 444 / 145 a 445 / 148 a 448 / 149 a 449 / 150 a 450 / 151 a 451 / 152 a 452 / 153 a 453	13,73	0,0042186	14,66	28,39
Quarto 107 a 407	20,77	0,0063816	22,17	42,94
Quarto 110 a 410	13,99	0,0042984	14,93	28,92
Quarto 111 a 411	14,15	0,0043476	15,11	29,26
Quarto 112 a 412	13,85	0,0042554	14,79	28,64

<b>Tipo</b>	<b>Privativa</b>	<b>Coefficiente de Proporcionalidade</b>	<b>Comum</b>	<b>Total</b>
Quarto 122 a 422 / 124 a 424	13,75	0,0042247	14,68	28,43
Quarto 123 a 423	24,64	0,0075707	26,31	50,95
Quarto 134 a 434	14,23	0,0043722	15,19	29,42
Quarto 135 a 435	27,28	0,0083818	29,13	56,41
Quarto 136 a 436	22,00	0,0067595	23,49	45,49
Quarto 140 a 440	14,19	0,0043599	15,15	29,34
Quarto 141 a 441 / 154 a 454	14,24	0,0043753	15,21	29,45
Quarto 146 a 446 / 147 a 447	14,25	0,0043783	15,22	29,47

**01.08.02. O EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** terá 61 (sessenta e uma) vagas de garagem para estacionamento de veículos de passeio de pequeno porte e serão dos tipos coberta, semi-coberta e descoberta, sendo 35 (trinta e cinco) vagas de garagem localizadas no pavimento subsolo e as demais 26 (vinte e seis) vagas de garagem localizadas no pavimento térreo, inclusive com 02 (duas) vagas de garagem destinadas para Portadores de Necessidades Especiais – PNE no referido pavimento térreo, restando a cada uma das 220 (duzentos e vinte) unidades imobiliárias o direito de utilização de 01 (uma) vaga de garagem, sem vinculação à sua respectiva Unidade Autônoma, de uso livre, rotativo e por ordem de chegada, portanto, alguns condôminos/visitantes não poderão utilizar as vagas de garagem se todas elas já estiverem sendo ocupadas pelos outros condôminos/visitantes. **01.08.03.** No estacionamento do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, algumas das referidas vagas de garagens poderão ter acesso mais difícil que outras, ficando desde já ajustado, a pré-exclusão de qualquer possível direito dos futuros adquirentes/condôminos/visitantes/usuários reclamarem e/ou exigirem local de melhor acesso ou privilegiado, ou indenização sob este pretexto, bem como poderão sofrer alterações as referidas vagas de garagens, caso assim se faça necessário por exigência de quaisquer dos poderes públicos competentes ou por necessidade de readequação funcional com vistas à segurança e comodidade dos futuros usuários. **01.09.** Todas as unidades autônomas do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, inclusive a UNIDADE IMOBILIÁRIA objeto da presente promessa de compra e venda, serão exclusivamente utilizadas como meios de hospedagem, operadas por uma única Operadora Hoteleira, para o fim de explorá-las para prestação de serviços hoteleiros. **01.09.01.** É vedada ao **COMPRADOR** a utilização direta de sua UNIDADE IMOBILIÁRIA, sendo que a posse sobre ela ficará sob a titularidade da Operadora Hoteleira. Caso o **COMPRADOR** queira utilizar uma unidade imobiliária do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, será tratado como um cliente, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a unidade imobiliária que estiver disponível quando da utilização.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**02.01.** A **VENDEDORA**, pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, promete vender ao **COMPRADOR**, e este promete comprar, como efetivamente prometido vender e comprar fica, a UNIDADE IMOBILIÁRIA identificada na **Letra “B”** do QUADRO RESUMO, também descrita e caracterizada na subcláusula 01.08 acima. **02.02.** Também é objeto do presente instrumento, com tudo incluído no preço adiante pactuado, toda a mobília que equipará o imóvel, conforme os padrões determinados pela operadora hoteleira que administrará o empreendimento, bem como toda mobília e equipamentos das áreas comuns do empreendimento, conforme lista anexa, cujos itens poderão ser alterados ou substituídos por itens de padrão igual ou superior e por marcas equivalentes, taxa de adesão à rede hoteleira, honorários pré-operacionais e capital de giro inicial necessário para o início das atividades do hotel.



### **CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO**

**03.01.** O preço certo e total ajustado para a presente promessa de compra e venda é o que consta na **Letra “C”** do QUADRO RESUMO, o qual será pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** na forma prevista na mesma **Letra “C”** do QUADRO RESUMO e sofrerá reajustes e incidências de juros nos termos previstos nas **Letras “E”** e **“F”** do QUADRO RESUMO. **03.02.** Todas as parcelas mensais e intercaladas em que se divide o preço da presente promessa de compra e venda serão pagas, obrigatoriamente, através de cobrança bancária, por meio de boleto a ser enviado pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** através do e-mail do **COMPRADOR** indicado no preâmbulo do QUADRO RESUMO. **03.03.** Poderá a **VENDEDORA** indicar outra forma de pagamento.

### **CLÁUSULA QUARTA - REAJUSTE MONETÁRIO E REVISÃO DE VALORES**

**04.01.** O reajuste monetário previsto na **Letra “E”** do QUADRO RESUMO será calculado mensalmente, conforme previsto na legislação em vigor. **04.02.** Será observado quando da aplicação do reajuste que: **(a)** as parcelas serão pagas juntamente com o valor do reajuste, sendo certo que o não pagamento do reajuste pelo **COMPRADOR**, sujeita-o às cominações estipuladas neste instrumento particular para os casos de inadimplência.; **(b)** na ocasião dos seus respectivos pagamentos, o reajuste pactuado será calculado tomando-se como índice inicial o do segundo mês anterior ao deste contrato, e como índice final o do segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da parcela; **(c)** na hipótese de extinção do índice estipulado, ou de proibição do seu uso, mesmo temporariamente, como indexador de obrigações pecuniárias derivadas de venda de imóveis, o reajuste far-se-á pelo índice que venha a ser indicado como substituto daquele escolhido ou, na falta de indicação ou de proibição do uso deste último, o reajuste far-se-á com a utilização do mesmo índice de reajuste que estiver sendo adotado pelos agentes do Sistema Financeiro da Habitação, para a correção dos financiamentos concedidos para a produção de empreendimentos imobiliários. **04.03.** Em qualquer dos casos em que se tenha de aplicar índice substitutivo àquele estipulado nesta promessa de compra e venda, o reajuste da parcela será efetuado pelo índice escolhido até a data da norma que ordenou a substituição, e, a partir de então e até a data do pagamento da parcela, pelo índice substituto.

### **CLÁUSULA QUINTA - ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO DE PARCELAS DO PREÇO**

**05.01.** Poderá o **COMPRADOR** antecipar o pagamento de qualquer das parcelas do preço, devendo ser observado que o valor a ser antecipado deverá ser reajustado pelo índice estipulado, para o mês que se efetivar a antecipação e a incidência dos juros remuneratórios, quando se tratar de parcela com vencimento após a conclusão da construção.

### **CLÁUSULA SEXTA - MORA E INADIMPLENTO**

**06.01.** A falta de pagamento de qualquer uma das parcelas do preço sujeitará o **COMPRADOR** ao pagamento à **VENDEDORA**: **(a)** do valor da dívida vencida e não paga, devidamente corrigida monetariamente pelos mesmos índices previstos na **Letra “E”** do QUADRO RESUMO desde a data do seu respectivo vencimento até a data do seu efetivo pagamento; **(b)** dos juros de mora de 1% ao mês, contados dia-a-dia; **(c)** da multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor de toda a dívida e; **(d)** despesas com eventual cobrança. **06.02.** Os encargos de inadimplência acima previstos serão aplicados automaticamente, tão só pelo não pagamento no vencimento de qualquer das parcelas, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais cominações estipuladas nesta promessa de compra e venda, sendo certo que o recebimento das parcelas em atraso, por parte da **VENDEDORA**, ou de estabelecimento de crédito ou de procurador especial, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas neste mesmo instrumento particular. **06.03.** Independentemente dos encargos de mora acima previstos, poderá ainda a **VENDEDORA** inserir o nome e demais dados do **COMPRADOR** no cadastro de inadimplentes do SPC, SERASA e/ou demais órgãos de proteção ao crédito.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - CONDIÇÃO RESOLUTIVA**

**07.01.** Será considerada inadimplência do **COMPRADOR** para que se aplique as previsões de resolução contidas na **Letra “H”** do QUADRO RESUMO, a falta de pagamento pelo **COMPRADOR** de 03 (três) parcelas de vencimentos mensais consecutivos, ou de qualquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, situação esta que implicará na resolução desta promessa de compra e venda, nos termos dos artigos 127 e 474, ambos do novo Código Civil Brasileiro, o que ocorrerá após a competente interpelação prevista no Decreto-Lei número 745/69, com a nova redação que lhe foi dada com a edição da Lei Federal nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015, e a não purgação da mora no prazo legal. **07.02.** Operada a resolução, o **COMPRADOR** terá direito à devolução dos valores que houver pago à **VENDEDORA**, observadas as regras contidas na **Letra “H”** do QUADRO RESUMO para a hipótese de resolução por inadimplência do **COMPRADOR**. **07.03.** Na hipótese de ocorrer a rescisão do presente contrato com o **COMPRADOR** já na posse da UNIDADE IMOBILIÁRIA, ajustam as partes contratantes, conforme permitido pela previsão dos artigos 190 e seguintes do Código de Processo Civil, que a **VENDEDORA** poderá ingressar com medida judicial para ver ratificada a rescisão que se operará com a Notificação acima prevista e terá o direito de ter deferida TUTELA de EVIDÊNCIA, sem que se faça necessário a intimação prévia do **COMPRADOR**, para fins de ser a **VENDEDORA** reintegrada na posse da UNIDADE IMOBILIÁRIA, após a concessão ao **COMPRADOR** de um prazo de até 90 dias para a desocupação voluntária da UNIDADE IMOBILIÁRIA contados da respectiva intimação judicial, sob pena de cumprimento e despejo compulsório do **COMPRADOR** e/ou de quem ocupe a UNIDADE IMOBILIÁRIA.

## **CLÁUSULA OITAVA - NATUREZA JURÍDICA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DISPONIBILIDADE DA UNIDADE IMOBILIÁRIA**

**08.01.** A presente promessa de compra e venda é firmada em caráter irrevogável e irretratável, sendo certo que, superada a hipótese de arrependimento prevista na **Letra “G”** do QUADRO RESUMO, não será admitido arrependimento para qualquer das partes. **08.02.** A UNIDADE IMOBILIÁRIA é prometida em venda, mesmo em construção, como coisa certa e determinada, “**ad corpus**”, sendo portanto, meramente enunciativas as referências às suas dimensões, não tendo qualquer repercussão jurídica, econômica ou financeira a diferença para mais ou para menos que vier a ser verificada no futuro, posto que assim as partes avençaram e pactuaram, desde que esta alteração não ultrapasse mais do que 5% da área privativa descrita na cláusula primeira.

## **CLÁUSULA NONA - PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA**

**09.01.** O EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR e a UNIDADE IMOBILIÁRIA deverão estar concluídos no prazo estabelecido na Letra “L” do QUADRO RESUMO, sendo admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data em que expiraria o prazo de conclusão estabelecido, sem que haja qualquer penalidade para a **VENDEDORA**. **09.01.01.** Da mesma forma, a construção poderá ser antecipada pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados antes da data em que expiraria o prazo de conclusão estabelecido. **09.02.** O prazo de conclusão estabelecido será prorrogado, sem que incida sobre a **VENDEDORA** qualquer penalidade, sanção ou multa, se incorrer motivo de força maior ou caso fortuito devidamente comprovado. A impontualidade no pagamento de parcelas do preço e seus acréscimos implicará na prorrogação de prazo de entrega da unidade imobiliária, por tantos quantos dias forem os de atraso ao longo do contrato. **09.03.** A entrega da UNIDADE IMOBILIÁRIA não é condicionada à conclusão das obras relativas às demais unidades imobiliárias do empreendimento, sendo suficiente que estejam concluídos os arremates de acabamento do “hall” do pavimento onde ele estiver situado e do acesso do edifício. **09.04.** Concluída a obra da UNIDADE IMOBILIÁRIA, não poderá o **COMPRADOR** dificultar ou criar quaisquer obstáculos ao seu recebimento. **09.04.01.** Fica certo e ajustado que não poderão servir de fundamento à recusa ao recebimento das chaves pelo **COMPRADOR** a existência de pequenos reparos, quer na unidade compromissada, quer nas áreas comuns do empreendimento, desde que não impeçam a habitabilidade da unidade objetivada, o mesmo valendo em relação à

entrega das áreas de uso comum. **09.04.02.** Realizada a vistoria e, não existindo vícios a sanar ou, caso existam, mas sejam de pequena proporção que não impeçam a habitabilidade da UNIDADE IMOBILIÁRIA, as chaves serão entregues ou consideradas entregues ao **COMPRADOR** ainda que este não firme o respectivo termo, valendo a mesma regra para o caso de existência de eventuais vícios nas áreas comuns condominiais. **09.04.03.** Em nenhuma hipótese as chaves serão entregues a eventual cessionário ou sub-rogatário, na hipótese de o **COMPRADOR** ter alienado seus direitos e obrigações com desobediência aos requisitos estabelecidos no presente contrato. **09.05.** A **VENDEDORA** exercerá, na forma da lei, o direito de retenção da unidade e respectiva fração ideal de terreno, até que sejam liquidados os débitos e obrigações pendentes do **COMPRADOR**. **09.06.** Se o **COMPRADOR**, por qualquer meio ou forma, ocupar sua unidade autônoma sem ter previamente cumprido todas as suas obrigações, cometerá infração ao disposto no art. 52, da Lei Federal número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e, nesta hipótese, fica assegurado a **VENDEDORA** o ajuizamento da ação de reintegração da posse, sem prejuízo da adoção de outras medidas que a lei lhe faculte. **09.07.** É rigorosamente vedado ao **COMPRADOR**, sob qualquer motivo, razão ou pretexto, enquanto a unidade não lhe for entregue, salvo se autorizado pela **VENDEDORA**: (a) promover, por si ou por outrem, alteração, modificação ou substituição das especificações de acabamento e dos equipamentos da unidade imobiliária ou das partes comuns, acima referidas; (b) efetuar visitas às obras de construção, antes da entrega da unidade habitacional, para evitar acidentes, atraso nos trabalhos ou diminuição da produtividade dos operários e pessoas outras; (c) interferir, direta ou indiretamente na obra, quer seja em entendimentos com o mestre-de-obras ou encarregados, quer com operários, sejam da **VENDEDORA**, sejam de empreiteiros que a **VENDEDORA** contratar; (d) contratar com terceiros a execução de quaisquer serviços na unidade habitacional prometida em venda ou fornecer materiais para nela serem aplicados. **09.08.** A execução da obra relativa ao empreendimento será levada a efeito pela **CONSTRUTORA**, em conformidade com o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura do Jaboaão dos Guararapes, pelas plantas e as especificações integrantes do memorial descritivo e do Memorial de Incorporação devidamente registrado junto ao 1º Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Jaboaão dos Guararapes-PE. **09.09.** O **COMPRADOR** declara ter sido informado sobre a possibilidade de modificações no projeto em virtude de imposição de normas técnicas usualmente adotadas, para adequação e modernização do empreendimento ou por determinação ou exigência dos Poderes Públicos, especialmente, mas não se limitando, ao Corpo de Bombeiros, Secretarias ou órgãos ambientais, órgãos de defesa do consumidor, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto acima referido, as quais não darão às partes contratantes o direito de pleitear qualquer compensação ou indenização, desde que tais modificações impositivas não desfigurem a essência da unidade e do empreendimento. **09.10.** Independentemente de consulta ao **COMPRADOR**, reserva-se a **VENDEDORA** o direito de modificar as partes privativas e comuns, as benfeitorias, acessões e infraestrutura constantes do projeto. **09.11.** Fica ajustado que se as alterações ocorridas, nos termos estabelecidos acima, implicarem em mudança igual ou inferior a 5% (cinco por cento) da área privativa das Unidades Autônomas do Empreendimento, a **VENDEDORA** ficará dispensada de promover qualquer alteração nos quadros de áreas e demais documentos que deles decorrem. Em razão do aqui disposto, não caberá ao **COMPRADOR** qualquer reclamação, pedido de indenização ou de rescisão contratual, considerando os termos do art. 500, do Código Civil Brasileiro. **09.12.** O **COMPRADOR** declara, expressamente, ter pleno conhecimento de que as ilustrações - inclusive com sugestão de acabamentos - constantes das peças promocionais são “ilustrações artísticas” ou “sugestões de decoração” que não fazem parte do memorial descritivo nem das especificações do empreendimento, nem muito menos integram a Unidade Autônoma aqui prometida em venda.

## **CLÁUSULA DÉCIMA - IMISSÃO DE POSSE - DESPESAS SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA**

**10.01.** O **COMPRADOR** será imitado na posse do imóvel objeto do presente negócio jurídico quando da conclusão da obra, desde que se encontre adimplente com a totalidade do preço contratado e celebre o contrato de compra e venda com alienação fiduciária em favor da **VENDEDORA**. **10.02.** No ato de entrega da unidade habitacional objeto desta promessa de compra e venda, o **COMPRADOR** firmará termo de Recebimento da UNIDADE IMOBILIÁRIA, no qual, dentre outros pontos, constarão às condições em que a entrega da UNIDADE IMOBILIÁRIA estará sendo procedida, e, de outra parte, se fará referência aos prazos decadenciais de garantia assegurados por Lei. **10.02.01.** Uma vez recebida a UNIDADE IMOBILIÁRIA pelo **COMPRADOR**, este último entregará imediatamente a sua posse para a Operadora Hoteleira do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, à qual caberá explorá-las para o fim de prestação de serviços hoteleiros. **10.03.** Todos os impostos, taxas condominiais e demais despesas que incidam sobre a UNIDADE IMOBILIÁRIA a partir da conclusão da obra, serão da inteira e única responsabilidade do **COMPRADOR**, esteja ele ou não na posse do imóvel, e deverão ter os respectivos pagamentos devidamente satisfeitos nas datas determinadas, ainda que venham a ser lançadas ou cobradas da **VENDEDORA**. **10.04.** Assume o **COMPRADOR** a responsabilidade integral pelos prejuízos que vierem a ser causados à **VENDEDORA** em decorrência do não pagamento, nas datas fixadas, dos encargos e tributos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DEFINITIVO**

**11.01** A **VENDEDORA** se obriga a outorgar a escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel objeto desta promessa de compra e venda, em favor do **COMPRADOR**, após a efetiva comprovação de que o **COMPRADOR** cumpriu todas as obrigações assumidas neste contrato, notadamente quanto ao pagamento do preço e encargos da aquisição, sob pena de adjudicação compulsória, nos termos do artigo 22, do Decreto-Lei número 58/37, com a nova redação que lhe foi dada pela Lei número 6.014/73, na hipótese desta quitação integral do preço ocorrer antes da conclusão das obras com a entrega das chaves. **11.02.** Na hipótese em que a quitação do preço desta promessa de compra e venda só for se efetivar após a conclusão das obras e entrega das chaves ao **COMPRADOR**, será obedecida a previsão de contratação definitiva de compra e venda com o pacto de alienação fiduciária da UNIDADE IMOBILIÁRIA em favor da **VENDEDORA**, na forma estipulada na cláusula décima. **11.03.** A escritura pública definitiva de compra e venda de que trata esta cláusula deverá ter a sua lavratura providenciada pelo **COMPRADOR** dentro do prazo máximo de 90 (noventa) dias, contado da data da entrega do imóvel, se esta última se der quando já pago o preço, pagando o **COMPRADOR** as despesas necessárias, conforme estipulado neste instrumento. **11.04.** Lavrada e assinada a escritura pública de compra e venda ou celebrado o contrato partícula de compra e venda com alienação fiduciária, deverá o **COMPRADOR**, em quaisquer das hipóteses, levá-la, nos 30 (trinta) dias subsequentes ao Registro de Imóveis para o devido registro e, imediatamente em seguida, à sua averbação junto ao Município de Jaboatão dos Guararapes e a GRPU - Gerência Regional do Patrimônio da União, se for o caso, de maneira a que, no processo a que se referir à UNIDADE IMOBILIÁRIA, conste ele, **COMPRADOR** como o seu proprietário. **11.05.** O não cumprimento, pelo **COMPRADOR** das obrigações estipuladas na subcláusula anterior, acarretará a incidência de pena convencional desde já estipulada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do presente contrato, cobrável mediante ação executiva, ficando, ainda, o **COMPRADOR** sujeito às perdas e danos que foram ocasionadas à **VENDEDORA** pela sua inadimplência.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CESSÃO E TRANSFERÊNCIA**

**12.01.** É expressamente vedado ao **COMPRADOR** a cessão, a promessa de cessão ou transferência, gratuita ou onerosa, a qualquer título, dos direitos decorrentes desta promessa de compra e venda, sem a anuência prévia e por escrito da **VENDEDORA**, que poderá recusá-la livremente, sem necessidade de declarar o motivo. **12.02.** De outro lado, e como condição essencial do presente contrato, a **VENDEDORA** poderá, sem a necessidade de anuência do **COMPRADOR**, ceder e transferir a terceiros, inclusive por meio de operações de securitização ou cédula de crédito

imobiliário, o crédito decorrente do presente instrumento de promessa de compra e venda, e representado pelas parcelas vincendas do preço.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO**

**13.01.** Com o objetivo de complementar os recursos financeiros para conclusão da obra do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, bem assim com o intuito de disponibilizar ao **COMPRADOR**, mas não garantir, mais um instrumento de viabilização de sua aquisição (desde que seja de interesse deste e atendidas às exigências do agente financeiro), a **VENDEDORA** poderá pleitear uma concessão de financiamento à produção no regime do Sistema Financeiro Imobiliário, situação em que serão outorgadas garantias reais ao agente financeiro, que consistirão na hipoteca da totalidade do terreno onde será edificado o **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, abrangendo as construções que ali serão realizadas, inclusive a unidade imobiliária autônoma objeto da presente promessa de compra e venda, ou ainda em alienação fiduciária desse bem e acessões, com o que **COMPRADOR** concorda expressamente. **13.01.01.** A **VENDEDORA** poderá ceder e transferir os direitos creditórios e decorrentes deste contrato a agente financeiro ou empresas securitizadoras, mediante operação de securitização de recebíveis, desconto de títulos, cessão de créditos, ou outra modalidade, responsabilizando-se perante o **COMPRADOR** por informar ao cessionário sobre qualquer alteração quanto ao crédito cedido, quer por antecipação de pagamentos, quer por rescisão ou qualquer outro ato modificativo de direitos que venham a ser estipulados pelas partes, sendo que, nestes casos, a qualquer tempo e a critério exclusivo da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** poderá ser obrigado a assinar contrato de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária, hipótese em que esta garantia (alienação fiduciária) será constituída em favor da **VENDEDORA** e/ou da instituição financeira que eventualmente venha a aportar recursos para quitação do saldo devedor, sendo que as despesas de contrato, tais como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, Laudêmio (se houver), emolumentos do registro de imóveis e demais despesas devidas são de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**. **13.01.02.** Todos os recursos obtidos junto ao agente financeiro serão utilizados única e exclusivamente na execução das obras do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** acima mencionado. **13.01.03.** A liberação da garantia real incidente sobre a unidade deverá ser precedida da quitação do saldo do preço pelo **COMPRADOR** para desligamento deste gravame da unidade. Caso o **COMPRADOR** já tenha quitado integralmente o valor de sua Unidade Autônoma diretamente junto à **VENDEDORA**, essa última suportará as despesas decorrentes deste desligamento, o que se dará no prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias contados da data da conclusão da construção ou da solicitação feita pelo **COMPRADOR**, o que ocorrer por último. **13.02.** O **COMPRADOR** declara, para todos os fins e efeitos de direito, de forma expressa e de modo especial, ter pleno conhecimento de que, não há qualquer cobertura securitária (indenização) para qualquer evento (sinistro), inclusive morte ou invalidez, que atinja o **COMPRADOR**, razão pela qual jamais poderá ele, ou seus sucessores a qualquer título, pleitear da **VENDEDORA** quitação de qualquer obrigação contratual assumida pelo **COMPRADOR** neste instrumento, especialmente o pagamento do preço do imóvel objeto da presente promessa de compra e venda, no todo ou em parte, não podendo, também, jamais, reclamar da **VENDEDORA**, sob qualquer pretexto, indenização, compensação, redução do preço, ou qualquer outra vantagem, sob o mesmo fundamento, ou por força da ausência de seguro, o que reconhecidamente pelas partes não há qualquer obrigação de contratar. **13.02.01.** Em decorrência do disposto no item 13.02. acima, declara-se desde já o **COMPRADOR**, por si e por seus sucessores a qualquer título, carente de legitimidade para pleitear da **VENDEDORA**, a qualquer tempo e por qualquer meio, a quitação, sem o devido pagamento por ele, **COMPRADOR**, ou por seus sucessores a qualquer título, de qualquer parcela integrante do preço do imóvel, bem como reclamar, em qualquer época, seja qual for a via, indenização, compensação, redução de preço, ou qualquer outra vantagem, com fundamento nas causas apontadas também no item 13.02. retro. **13.03.** É facultado à **VENDEDORA** o direito de exigir que o **COMPRADOR**, como condição precedente e essencial para o recebimento da posse da unidade, obrigue-se a celebrar instrumento de transmissão definitiva da unidade, com instituição de alienação fiduciária em garantia, quando for o caso, respeitados para tal, os procedimentos constantes neste instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DECORRENTES DO NEGÓCIO JURÍDICO**

**14.01.** Todas as despesas diretamente decorrentes deste negócio jurídico, sejam com esta promessa de compra e venda, sejam com a compra e venda futura, correrão por conta e risco único e exclusivo do **COMPRADOR**, ainda que venham a ser lançadas ou cobradas, a qualquer título ou pretexto, da **VENDEDORA**, notadamente as com imposto de transmissão, laudêmio (se houver), emolumentos de cartórios de notas e de registro imobiliário, certidões negativas fiscais, de distribuidores judiciais, serviços de despachantes, e, ainda, quaisquer outras devidas ou que venham a ser criadas. **14.02.** Será, ainda, de inteira responsabilidade do **COMPRADOR** a despesa relativa ao registro do contrato definitivo de compra e venda com a alienação fiduciária em favor da **VENDEDORA** junto ao Registro Imobiliário, bem como será do **COMPRADOR** a responsabilidade pelo pagamento com as despesas da averbação da construção da UNIDADE IMOBILIÁRIA perante o Cartório de Imóveis competente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ESPECIFICAÇÕES DE PLANTAS E ACABAMENTO**

**15.01.** O **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** e a UNIDADE IMOBILIÁRIA serão construídos de acordo com as especificações de acabamento, que integram este contrato, e se encontram registrados junto ao Memorial de Incorporação no Cartório de Imóveis, sobrepondo-se, estas especificações, a qualquer outro documento anterior equivalente ou similar. **15.02.** A **VENDEDORA**, apesar do preceito contido na subcláusula 15.01, acima, reserva-se o direito de modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, quer sejam as das partes comuns do edifício, quer sejam as da unidade imobiliária propriamente dita, objeto do presente contrato, desde que as modificações, alterações ou substituições sejam feitos por outros de equivalente qualidade e função, sempre que a **VENDEDORA** entenda necessário, por falta de materiais, produtos ou equipamentos mencionados ou visando soluções de ordem técnica ou estética, ou, ainda, para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias do serviço público ou soluções determinadas pelas exigências de mercado. **15.03.** Todas as imagens e fotos utilizadas no material publicitário do empreendimento pela **VENDEDORA** são meramente ilustrativas, uma vez que os acabamentos, móveis e equipamentos das áreas comuns constituem apenas uma proposta de decoração, sendo certo que serão entregues conforme memorial descritivo constante do Memorial de Incorporação já registrado no cartório de imóveis. **15.03.01.** As unidades imobiliárias e a área comum do empreendimento não serão entregues mobiliados, restando certo que eventual propaganda que se visualize as áreas comuns e/ou as unidades imobiliárias decoradas são apenas sugestões.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS**

**16.01.** O **COMPRADOR** se obriga, por si e seus dependentes, empregados e visitantes, a cumprir e fazer cumprir fielmente as disposições da Convenção de Condomínio do empreendimento, posto que concorda expressamente com todas as suas disposições, que constam na minuta da convenção registrada no Cartório de Imóveis competente junto com o respectivo Memorial de Incorporação do empreendimento e cuja cópia lhe é entregue nesse ato. **16.02.** Fica estabelecido que o **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** terá destinação exclusivamente hoteleira e, que em razão disso, algumas áreas comuns poderão ter seu destino alterado, desde que a mudança seja realizada para dar melhor suporte à operação hoteleira. **16.03.** Áreas Comuns previamente delimitadas do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** poderão ter seu uso cedido para exploração por terceiros, a título gratuito ou oneroso, a fim de prestar serviços hoteleiros ou aqueles que lhe sejam acessórios. **16.03.01.** A exploração de Área Comum por terceiros deverá ser autorizada pela Assembleia Geral e, caso essa exploração não seja feita diretamente pela ou por meio da operadora hoteleira, deverá ela também anuir com tal exploração, para o fim de garantir e fiscalizar a adequação do serviço prestado ao padrão dos serviços hoteleiros fornecidos no Empreendimento. **16.03.02.** Toda e qualquer renda auferida pela cessão onerosa de Áreas Comuns do Condomínio, desde que não estejam cedidas à operadora hoteleira, será a ela revertida para custear as despesas condominiais e formar os fundos de reserva, abatendo-se do valor da cota condominial a ser paga por cada condômino. Com relação às Áreas Comuns cedidas à operadora hoteleira, a renda auferida será revertida aos Condôminos de acordo com o que for acordado em contrato específico firmado com a operadora hoteleira.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NORMAS DE MANUTENÇÃO E SOBRE DEFEITOS NA UNIDADE IMOBILIÁRIA**

**17.01.** O **COMPRADOR** se obriga a sempre zelar, conservar e manter o imóvel objeto deste negócio jurídico, bem como o empreendimento imobiliário, como um todo, mesmo depois de obter da **VENDEDORA** o título de domínio definitivo, promovendo o que nesse sentido se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar à UNIDADE IMOBILIÁRIA e à edificação, pelo que cumprirá e fará cumprir, por todas as pessoas que vierem a residir na UNIDADE IMOBILIÁRIA, seja a que título for, dentre outros, os que constam do MANUAL DE PROPRIETÁRIO que será entregue pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** por ocasião da imissão de posse do **COMPRADOR** na UNIDADE IMOBILIÁRIA. **17.02.** No que se refere a possíveis defeitos inexistentes à época da entrega do imóvel objeto deste contrato e que venham a surgir dentro dos prazos de garantia assegurados por Lei e especificada na cláusula acima, serão observadas, obrigatoriamente, as seguintes regras de procedimento: **(a)** o **COMPRADOR** solicitará a intervenção da **VENDEDORA**, mediante carta protocolada, especificando detalhada e pormenorizadamente a natureza e a origem do defeito; **(b)** em se verificando que o defeito decorreu de mau uso da unidade e/ou de suas instalações, equipamentos ou componentes, ou ainda, em virtude de atos praticados por terceiros, ou que esses defeitos reclamados não estejam mais dentro do prazo de garantia contratualmente estipulados, a **VENDEDORA**, como forma de ressarcimento das suas despesas com o pessoal deslocado em razão da solicitação do **COMPRADOR**, cobrará destes, uma taxa a título de serviço a ser informado quando do agendamento; **(c)** na hipótese diversa, qual seja se o defeito não decorreu de mau uso da unidade e/ou de suas instalações, equipamentos ou componentes, ou que estejam dentro do prazo da garantia, a **VENDEDORA** efetuará os serviços, nada cobrando do **COMPRADOR**. **17.03.** A **VENDEDORA** responde por um prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de certidão de expedição do HABITE-SE pela municipalidade, em relação a **GARANTIA E SOLIDEZ DA OBRA**, bem como pelos demais **VÍCIOS QUE IMPEÇAM A HABITABILIDADE DO IMÓVEL**, a exemplo de infiltrações, instalações elétricas defeituosas e vazamentos, quando de maior relevância. Responde ainda pelo prazo de 90 (noventa) dias, pelos demais vícios que venham a existir no imóvel, que não impeçam a habitabilidade do mesmo, tais como defeitos em: torneiras, pinturas, bombas, vidros, tomadas, instalações elétricas e vazamentos de menores relevância, dentre outros, de acordo com o art. 26, do Código de Defesa do Consumidor. **17.04.** Os serviços para consertos de defeitos verificados somente poderão ser realizados pela **VENDEDORA**, pela assistência técnica do fabricante, ou por pessoa autorizada pela fabricante, constituindo o descumprimento, pelo **COMPRADOR**, às regras estabelecidas nesta cláusula, a perda do direito de reclamação, em Juízo ou fora dele. **17.05.** O **COMPRADOR** é responsável por quaisquer danos que venham a ser causado à UNIDADE IMOBILIÁRIA objeto deste instrumento particular e naqueles que lhes são vizinhos, aí compreendidos os de pavimentos superiores ou inferiores da edificação, provocados, estes danos, por modificações, reformas e quaisquer outras obras, de toda e qualquer natureza, inclusive aquelas de simples decoração ou de instalações de móveis e equipamentos, que realize na unidade por ele adquirida, pouco importando que estes danos tenham sido causados por prepostos seus, ou pelo próprio. **17.05.01.** Para fins de modificação, demolição, alteração, reforma, adaptação ou realização de qualquer serviço que implique na alteração dos padrões nos quais foi a UNIDADE IMOBILIÁRIA entregue ao **COMPRADOR** pela **VENDEDORA**, inclusive no que se refere ao acréscimo ou supressão de pontos elétricos, rasgos nas paredes, alterações na rede de encanamento ou esgoto, demolição de paredes, dentre outras alterações da configuração da UNIDADE IMOBILIÁRIA, o **COMPRADOR** se obriga a não efetuar qualquer alteração ou demolição, parcial ou total, nas alvenarias das áreas comuns e privativas (paredes internas e externas), na medida em que fazem parte da estrutura da construção, bem como observar e obedecer toda a legislação vigente, as instruções e recomendações previstas neste contrato e no que consta do MANUAL DE PROPRIETÁRIO que será entregue pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** por ocasião da imissão de posse desse último e, por fim, devem serem observados também as limitações constantes na planta baixa do referido imóvel entregue ao **COMPRADOR**, sob pena de responder civil e criminalmente por todo e quaisquer danos causados contra a

**VENDEDORA**, contra si e/ou contra terceiros. **17.06.** O **COMPRADOR** se obriga a fazer constar dos instrumentos de alienação da unidade habitacional objeto desta promessa de compra e venda, cláusula que obrigue o futuro comprador ao cumprimento rigoroso das regras estipuladas nas subcláusulas anteriores, sob pena de responder pela sua omissão.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA DESTINAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA O POOL HOTELEIRO E CONTRATAÇÃO VITALÍCIA DO ASSET MANAGEMENT**

**18.01.** O **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** tem destinação exclusivamente hoteleira, razão pela qual fica estabelecido desde logo, que os seus adquirentes, entre eles o **COMPRADOR**, mediante a constituição de um Sistema de Locação (doravante denominado “POOL”) de todas as unidades imobiliárias que comporão o referido empreendimento imobiliário, inclusive a unidade imobiliária objeto da presente promessa de compra e venda, automática e obrigatoriamente aderem ao POOL, de modo que a totalidade das Unidades Autônomas e determinadas Áreas Comuns serão destinadas para o exercício dessas atividades. **18.02.** Em razão da instalação do POOL mencionado no item 18.01 acima, o **COMPRADOR** desde já se obriga a contratar, pelo mesmo prazo do contrato a ser celebrado pelo **COMPRADOR** junto a operadora hoteleira, a empresa a ser indicada pela **VENDEDORA**, na qualidade de *Asset Management* (administradora de recursos de terceiros), com todos os poderes, irrevogáveis e irretratáveis, para gerir tudo o que se referir à UNIDADE IMOBILIÁRIA, objeto do presente contrato, vedada apenas a alienação, podendo, para tanto, adotar todas as medidas que entender cabíveis quanto à administração do referido imóvel, representando o **COMPRADOR** junto à Operadora Hoteleira no que diz respeito à UNIDADE IMOBILIÁRIA, sendo certo que as regras relativas ao POOL estão disciplinadas em contrato próprio a ser celebrado entre a *Asset Management* e a Operadora Hoteleira, conforme assim previsto na Convenção de Condomínio já registrada no cartório de imóveis competente e que declara o **COMPRADOR** ter conhecimento. **18.03.** Fica ainda esclarecido que a taxa de afiliação a ser devida à operadora hoteleira e as despesas pré-operacionais e capital de giro proporcional a UNIDADE IMOBILIÁRIA, por força da destinação da unidade aqui prometida em venda ao pool hoteleiro, também se encontra inserido no preço total contratado e previsto na cláusula terceira acima. **18.04.** Após totalmente quitado o preço de aquisição do imóvel, objeto do presente contrato, o COMPRADOR terá direito a perceber os resultados positivos decorrentes da exploração da sua Unidade Autônoma, que dar-se-á de forma proporcional em relação a cada uma das Unidades Autônomas que compõe o EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR, independentemente das respectivas frações ideais, e, ainda, de acordo, na forma e no prazo estabelecidos no contrato firmado com a Operadora Hoteleira. **18.05.** Não será garantido ao COMPRADOR qualquer rentabilidade mínima e/ou distribuição de resultado decorrente da atividade hoteleira explorada com a sua UNIDADE IMOBILIÁRIA, integrante do EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR, portanto, nada podendo ser exigido ou cobrado do COMPRADOR à VENDEDORA nesse sentido, em juízo ou fora dele e a qualquer tempo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - ESTIPULAÇÕES FINAIS**

**19.01.** O **COMPRADOR** compromete-se a comunicar, por escrito, à **VENDEDORA**, qualquer mudança de seu endereço, assumindo os ônus que venham a decorrer de sua eventual omissão. **19.02.** Até a venda da última unidade habitacional do edifício, fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de manter no hall do empreendimento os corretores que bem desejar, os quais poderão livremente transitar pelas partes comuns do edifício para atender aos candidatos à aquisição de unidades, podendo também utilizar a portaria, o interfone e sanitários de uso comum, e colocar no empreendimento imobiliário, em lugar visível, à sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam a fluidez de pessoas e/ou veículos. **19.03.** O presente contrato revoga e substitui toda e qualquer avença, proposta, publicidade ou documento outro, seja relativo à promessa de compra e venda da imobiliária aqui objeto, seja relativo às especificações do empreendimento imobiliário e de suas áreas comuns, que tenham sido assinados ou não por quaisquer das partes. **19.04.** O presente instrumento particular de



promessa de compra e venda obriga e vincula não só aos contratantes, mas, igualmente, aos seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título. **19.05.** O foro eleito, pelas partes, para este contrato, é o desta cidade de Jaboatão dos Guararapes-PE, como sendo o único aceito para dirimir quaisquer questões e/ou dúvidas em relação às cláusulas do presente contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, e independentemente do domicílio, atual ou futuro, dos contratantes.

A data da assinatura do presente é a constante no Quadro Resumo.

Recife - PE, 28 de março de 2019.

**VENDEDORA**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**COMPRADOR(A)**

---

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**TESTEMUNHAS:**

1) \_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**Nacionalidade:**  
**Estado civil:**  
**Profissão:**  
**RG:**  
**CPF:**  
**E-mail:**  
**Endereço:**

2) \_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**Nacionalidade:**  
**Estado civil:**  
**Profissão:**  
**RG:**  
**CPF:**  
**E-mail:**  
**Endereço:**