

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA

Por este **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA**, as partes mencionadas e abaixo qualificadas têm entre si, ajustadas e contratadas, em caráter irrevogável e irretratável, a presente promessa de compra e venda, não comportando, portanto, arrependimento de qualquer dos contratantes, que, assim, renunciaram expressamente a essa faculdade, prevista no artigo 420 do Código Civil, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

PROMITENTE VENDEDORA: SPE PRIME INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A., empresa do ramo de Incorporação e Construção Civil, com sede em Caldas Novas - GO, na Rua Antônio Coelho de Godoy, Quadra 10, Lote 01-R, Sala 07, Térreo 1, Sala 02, Setor Oeste, Caldas Novas - GO, inscrita no CNPJ sob o nº. 12.113.327/0001-59, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDORA**, neste ato, representada por quem de direito.

ADQUIRENTES, doravante designados apenas **PROMITENTES COMPRADORES**:

Nome:			Data nasc: / /
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:	
Identidade nº.:	Órgão expedidor:	CPF:	
Cônjuge:			Data nasc: / /
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:	
Identidade nº.:	Órgão expedidor:	CPF:	
End. Residencial:			Bairro:
Cidade:	UF:	CEP:	Telefone:
End. Comercial: :	UF:	CEP:	Telefone:
Cidade:	UF:	CEP:	Telefone:

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO DO CONTRATO

Empreendimento	FIGUEIRA PRIME FLAT STYLE		Unidade	Box
Bloco				rotativo
Localização:	Rua Tiradentes esquina com Rua 02, Quadra 14, Lote 18-R, Bairro Bandeirantes			
Área Total de Construção	Quadro de área	Área Total	Quadro de área	
Área do Apartamento	Quadro de área	Área do Box	Quadro de área	
Fração Ideal	Quadro de área	Área Comum	Quadro de área	

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

PARÁGRAFO ÚNICO: A referida unidade imobiliária autônoma é agora prometida em compra e venda “ad corpus”, isto é, como coisa certa e determinada, sendo meramente enunciativa a referencia às dimensões, ficando assim convencionada que não haverá repercussão de espécie alguma, seja jurídica, econômica ou financeira, por diferença de até 1/20, para mais ou para menos, nas dimensões dos citados apartamentos e de suas correspondentes frações ideais de terreno, em consonância com o dispositivo no § 3º do artigo 500 do Código Civil.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA TITULARIDADE DO EMPREENDIMENTO E DA INCORPORAÇÃO.

1 - **A PROMITENTE VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora da Área para construção urbana, situada à Rua Tiradentes esquina com a Rua 02, Quadra 14, Lote 18-R, Bairro Bandeirantes, Caldas Novas – GO., com área total de 2.577,60 m², imóvel esse que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, quer seja legal, judicial ou convencional, taxas e tributos. Sobre o mesmo está sendo edificado e construído o Edifício **FIORE PRIME FLAT STYLE**, cuja especificação, descrição e demais dados relativos a ele integram o processo de incorporação registrada no Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas, Goiás, sob o número de RI 56910, Folhas 01, Livro número 02, Alvará de Construção número 560/2010, Expedido em 23/07/2010, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/64.

CLÁUSULA QUARTA – PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E ÍNDICE DE REAJUSTE.

I - VALOR:

a) R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), equivalentes à xxxxxx INCC's na data base.

II - DATA BASE DO PREÇO:

xx de xxxxxx de xxxxxx Valor do INCC: xxxxxx Mês/Ano: xxxxxxxx/xxxx

III - FORMA DE PAGAMENTO

1 – PARCELAS FIXAS E IRREAJUSTÁVEIS:

- a) 01 (uma) parcela no valor de R\$ xxxxxxx (xxxxxxx reais), como sinal de negócio e princípio de pagamento.
 b) 01 (uma) parcela única no valor de R\$ xxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx reais), com o vencimento para o dia xx de xxxxxx de xxxxxx.
 c) 01 (uma) parcela única no valor de R\$ xxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

reais), com o vencimento para o dia xx de xxxxxx de xxxxx.

2 – PARCELAS ATUALIZÁVEIS MONETARIAMENTE DE ACORDO COM O ÍNDICE PACTUADO:

- a) xx (xxxxxxxxxxxxxxxx) parcelas mensais no valor de R\$ xxxxx (xxxxxxxx), equivalentes a xxxxxx INCC's na data base, vencendo-se todo dia xx de cada mês, sendo a primeira para o dia xx de xxxxxx de xxxxxx.
- b) xx (xxxxxx) parcelas semestrais no valor de R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx), equivalentes à xxxxxxxx INCC's na data base, vencendo-se todo dia xx, sendo a primeira para o dia xx de xxxxxx de xxxxxxxx.

IV - ÍNDICE DE REAJUSTE E FORMA DE APLICAÇÃO:

1 - Por pacto entre as partes fica acordado que as parcelas do preço serão pagas pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADORE(S)** com incidência de reajuste mensal, de acordo com o artigo 15 da MP 2.223/01, tomando-se por base a variação acumulada do indexador eleito (para contratos com prazo mínimo de trinta e seis meses) até final quitação das mesmas, visando assegurar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, estabelecendo-se, para tanto, o que segue abaixo, como forma de evitar o enriquecimento ou empobrecimento indevido de uma ou de outra parte aqui contratante.

2 - **ÍNDICE DE REAJUSTE ATÉ A ENTREGA DO IMOVÉL– INCC** – Índice Nacional da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, publicado mensalmente pela revista Conjuntura Econômica.

a) As parcelas do preço serão reajustadas pelo INCC, de acordo com a variação ocorrida entre o índice base, do segundo mês anterior ao mês de venda e o correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.

b) Na hipótese de não ter sido divulgado o índice convencionado para o reajustamento monetário das prestações até a data do vencimento ou do efetivo pagamento de qualquer delas, será utilizado para esse fim o último índice disponível e procedendo-se ao correspondente acerto, para mais ou para menos, quando o mesmo for conhecido, cobrável imediatamente a diferença pelo credor, como dívida líquida, certa e exigível;

3 - **ÍNDICE DE REAJUSTE APÓS A ENTREGA DO IMOVÉL - IGPM (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO) + 1% AO MÊS** – Após a entrega efetiva do imóvel as parcelas serão atualizadas pelo IGPM, divulgado pela Fundação Getulio Vargas, acrescidas de juros de 1%a.m. (um por cento ao mês).

V - ÍNDICE SUBSTITUTO E FORMA DE APLICAÇÃO

1 - Em caso de extinção, congelamento, modificação ou não aplicação do INCC, o reajuste de preço das parcelas vincendas será calculado de acordo com a variação do Custo Unitário Básico – CUB, divulgado pelo SINDUSCON-GO (Sindicato da

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

Indústria da Construção do Estado de Goiás e, ainda, em segunda opção, o **SINDUSCON** nacional), que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda e da variação dos preços dos insumos utilizados na construção da unidade em aquisição, obedecendo aos mesmos critérios de reajustes concernentes ao índice principal.

2 - Apuram-se os valores atualizados até o último índice divulgado, a partir daí aplica-se o novo indexador.

3 - Em caso de extinção, congelamento, modificação ou não publicação do CUB - **SINDUSCON** adotar-se-á o **IGPM (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO)**, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, para atualização monetária do valor das parcelas vincendas, sem prejuízo dos juros e da sua forma de aplicação prevista.

VI – PAGAMENTO DO PREÇO:

1 - As parcelas do preço poderão ser representadas por letras de câmbio, carnês, recibos ou notas promissórias emitidas pela **PROMITENTE-VENDEDORA** em caráter pro - solvendo, avalizadas ou não.

2 - As parcelas reajustáveis serão liquidadas simultaneamente com as diferenças relativas ao reajuste a elas vinculado, o qual constitui obrigação líquida e certa.

3 - Todas as parcelas serão pagas no escritório da **PROMITENTE VENDEDORA** nesta cidade, ou onde e a quem for indicada.

4 - Se o **PROMITENTE COMPRADOR(A)** desejar pagar antecipadamente quaisquer parcelas do preço, será observado o seguinte: a) a antecipação somente será feita sobre a(s) última(s) parcela(s) vincendas; b) o valor da parcela deverá ser acrescido de atualização monetária “pró rata die”, conforme o índice pactuado entre as partes.

5 - Caso não sejam pagas em seus vencimentos as parcelas ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, a reajuste “pro rata die” do índice pactuado e vigente no mês de pagamento, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado e juros moratórios e remuneratórios de 12% (doze por cento) ao ano.

6 - Sempre que qualquer pagamento for efetuado por cheque a dívida só estará quitada após compensação do mesmo. Salvo motivo de força maior, o não pagamento do cheque por qualquer causa implicará na automática incidência das cominações para os casos de inadimplência, notadamente os juros moratórios e remuneratórios e a multa convencional, a incidir sobre o valor da obrigação considerada não paga.

7 - É de direito da **PROMITENTE VENDEDORA** exigir em qualquer época a prova do correto pagamento de uma obrigação, ficando o **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, desde agora, a tanto obrigado.

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

8 - A eficácia da presente promessa é subordinada à condição do pagamento integral do preço.

9 - Se o **PROMITENTE COMPRADOR(A)** vier a utilizar o **FGTS** para amortização ou quitação do seu saldo devedor, ficará sujeito ao pagamento do respectivo reajuste constante nos itens anteriores do período que decorrer entre a assinatura deste contrato até a efetiva liberação do crédito pelo Agente Financeiro em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**.

10 - Ainda que a **PROMITENTE VENDEDORA** não tenha contratado financiamento para o empreendimento da unidade comprometida, o **PROMITENTE COMPRADOR(A)** poderá optar pelo pagamento do saldo devedor deste contrato, através de financiamento junto a Agente do Sistema Financeiro, neste caso todas as diligências para a obtenção do financiamento deverão ser implementadas pelo **PROMITENTE COMPRADOR(A)** antes do vencimento da parte do preço que promete resgatar com o financiamento.

11 - Se iniciado o processo de financiamento este não vier a ser conseguido pelo **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, seja qual for à causa ou motivo, o valor da (s) parcela (s) que seria paga com o financiamento, deverá obrigatoriamente ser pago pelo **PROMITENTE COMPRADOR (A)** no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data da liberação do habite-se, sob pena de inadimplemento contratual, acrescida das cominações previstas neste Contrato de Compra e venda.

12 - Se o valor do financiamento ou **FGTS** for inferior ao da parcela a liquidar e seu reajuste com acréscimo de juros, ou se a quantia líquida a ser recebida pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com o financiamento, for menor que o valor corrigido e a pagar, a diferença, devidamente atualizada monetariamente (correção + juros), deverá ser paga pelo **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, antes da assinatura do Contrato de compra e venda, com Pacto Adjeto de Hipoteca ou alienação fiduciária em favor do financiador, sob pena de execução imediata do saldo devedor remanescente.

13 - No caso da **PROMITENTE VENDEDORA**, para o fim do financiamento, atendendo a solicitação do **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, fornecerem dados ou firmar documentos para o Agente Financiador, serão eles entendidos como de simples cumprimento de formalidades. Restarão sempre válidas e exigíveis, sem qualquer modificação, as estipulações deste contrato particular, mesmo no caso dos dados e documentos fornecidos e ou assinados, colidirem com elas, pois se destinam às formalidades burocráticas em alterações imprevisíveis e constantes.

14 - Nos casos em que o **ADQUIRENTE** optar pelo pagamento de parte do saldo devedor através de financiamento e/ou saque de **FGTS**, a unidade será entregue ao **PROMITENTE COMPRADOR (A)** somente após a liberação e registro em cartório, do documento firmado para liberação do financiamento e/ou saque de **FGTS** e ainda do acerto das diferenças apuradas em função de reajuste do preço.

CLÁUSULA QUINTA: DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

1 - São obrigações da **PROMITENTE VENDEDORA**, dentre outras constantes deste contrato: a) entregar a unidade compromissada no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes do memorial de incorporação, ressalvada os atrasos justificados de que trata a cláusula 10ª, b) reparar, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, os vícios e defeitos que forem reclamados, nas condições e prazos em lei; c) permitir ao **PROMITENTE COMPRADOR (A)** visitar as obras do edifício a que pertence a unidade compromissada, desde que atendidas as normas de segurança, ao estágio das mesmas obras e aos dias e horários por ela fixados; d) prestar as informações que forem solicitadas pelo **PROMITENTE COMPRADOR (A)** a respeito do andamento da obra; e) esclarecer ao **PROMITENTE COMPRADOR (A)** quanto à forma de reajuste do preço das prestações e seus acréscimos, discriminando-os nos recibos e documentos que fornecer.

2 - São obrigações do **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, dentre outras constantes deste contrato: a) pagar pontualmente as parcelas do preço e outros débitos que forem devidos em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** no local designado; b) pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente a **PROMITENTE VENDEDORA** quando esta for compelida a fazê-lo em seu nome; c) comunicar à **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer alteração de seu endereço, constante do preâmbulo.

3 - Correrão por conta da **PROMITENTE VENDEDORA** todas as despesas e os encargos fiscais, relativos ao imóvel, até a data da conclusão da obra.

4 - Correrão por conta do **PROMITENTE COMPRADOR (A)** todas as despesas e os encargos fiscais relativos à unidade compromissada, devidos a partir da data da conclusão da obra, tais como: a) as despesas de condomínio, ainda que o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** não tenha recebido a posse da unidade; b) os foros, impostos, taxas, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, que já incidam, na data do contrato, ou que venham a incidir sobre a unidade compromissada, ainda que lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, e que deverão ser pagos regular e pontualmente de modo a colocá-la a salvo de quaisquer cobranças ou ônus a eles relativos; c) todas as despesas de escritura e transferência da unidade compromissada, tais como certidões negativas, quitações fiscais, custas e emolumentos de cartórios, impostos, taxas, laudêmos, emolumentos de avaliação, taxas de agente financeiro e outras; d) quaisquer outros pagamentos que forem exigidos pelos órgãos públicos; e) as despesas de ligações definitivas dos serviços públicos, bem como as indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

5 - Não estão inclusos no preço pactuado e, portanto, ficarão a cargo do **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, todos os acessórios não expressamente previstos no memorial de incorporação, tais como, exemplificativamente: o custo e a instalação de luminárias da unidade autônoma, dos armários embutidos, espelhos de banheiro, exaustor, aparelhos de ar condicionado, ligações individuais de serviços públicos e outros itens assemelháveis, instalações especiais, internas e externas, que venham a ser exigidas pelos órgãos públicos, bem assim o projeto e o

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

valor da execução de benfeitorias voluntárias tais como: jardins, decoração de “hall”, portarias, etc.

6 - Também não estão incluídos no preço pactuado do imóvel objeto deste contrato, todos os móveis, armários, eletrodomésticos, objetos de decoração, detalhes em gesso, etc., que constam nas fotos ilustrativas, folders, site da internet, propagandas de jornais e/ou no apartamento decorado, sendo que os mesmos são de caráter meramente ilustrativo.

7 - Ainda que não queira ou não possa receber as chaves, o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** será o único e exclusivo responsável pelas despesas do condomínio de utilização, a partir do momento em que a **PROMITENTE VENDEDORA** lhe comunicar que a unidade autônoma se encontra à sua disposição.

8 - **O PROMITENTE COMPRADOR (A)** tem ciência de que é o único e exclusivo responsável pelas despesas (IPTU, condomínio, etc.) do imóvel objeto do presente instrumento, caso o mesmo solicite alguma modificação no mesmo que impossibilite a entrega na data pactuada no presente contrato.

9 - A construtora e incorporadora ficará isenta do rateio das despesas do condomínio, relativamente às unidades de sua propriedade, pelo prazo improrrogável de 06 (seis) meses, contados da data em que tais despesas se tornarem exigíveis. A isenção ficará automaticamente suspensa caso quaisquer das mencionadas unidades venham a ser, por qualquer forma, ocupadas, vigorando quanto às unidades que permanecerem desocupadas.

10 – As vagas de guarda de veículos de passeio são de propriedade do condomínio, funcionando pelo sistema de rotatividade, não possuindo exclusividade para nenhum condômino, utilizável por qualquer condômino ou pessoa autorizada pelo mesmo, conforme a disponibilidade no momento, sendo as normas de utilização especificadas pelo Regimento Interno aprovado pelos condôminos. Não estando as mesmas vinculadas a nenhuma Unidade Habitacional.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

1 - A falta de pagamento de 03(três) parcelas mensais e consecutivas, ou qualquer outro débito por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na resolução desta Promessa de Compra e Venda, depois de decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação, que se fará por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio, sob registro, ou pelo Cartório de Títulos e Documentos ao endereço constante deste Contrato ou ao novo endereço atualizado, hipótese em que poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros, conforme dispõe o Art. 119, parágrafo único do Código Civil e art. 1, nº. VII, da Lei 4.864/65.

2 - Rescindido o contrato por inadimplemento ou culpa do **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, ficará à sua disposição as importâncias pagas atualizadas pelo índice estipulado no contrato, que lhe serão restituídas após a dedução do valor

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

correspondente à(s) parcela(s) de entrada, para cobrir os custos de comercialização, publicidade, tributos e comissões dos vendedores. Do valor a ser restituído, será também descontada a quantia equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato, a título de pré-fixação das perdas e danos, independentemente de comprovação das mesmas. O saldo apurado na forma desta cláusula em favor do **PROMITENTE COMPRADOR (A)** ser-lhe-á restituído na mesma quantidade de parcelas que foram por ele pagas.

3 - Na hipótese do imóvel já estar na posse do **PROMITENTE COMPRADOR (A)** este pagará a **PROMITENTE VENDEDORA**, por compensação, 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, do preço atualizado do imóvel, pela fruição ou uso, ficando desde já autorizada a **PROMITENTE VENDEDORA** a abater a quantia equivalente na devolução ao **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, nos termos do item 2.

4 - Após a entrega da unidade, o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** deverá fornecer os seguintes documentos (atualizados) à **PROMITENTE VENDEDORA** para a efetivação da rescisão da Promessa de Compra e Venda:

a) - Declaração do condomínio de que a unidade descrita no preâmbulo deste contrato encontra-se em dia com as taxas de condomínio e despesas extras relacionadas ao referido imóvel.

b) - Certidão de quitação de IPTU, expedida pela Prefeitura Municipal.

c) - Na hipótese da promessa de compra e venda ser averbada no cartório de registro de imóveis, a rescisão só terá validade se o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** efetuar de imediato, a averbação desta, arcando, portanto, com todas as despesas, sem nenhum prejuízo à **PROMITENTE VENDEDORA**.

5 - O **PROMITENTE COMPRADOR (A)** poderá evitar a rescisão desde que, no prazo da notificação, pague o valor de seu débito, com o reajuste e encargos previstos neste contrato, ou cumpra a obrigação.

6 - Constituem, ainda, causas de rescisão do contrato: a) – cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste contrato, sem anuência da outra parte; b) – constituição de qualquer ônus sobre a unidade compromissada ou os respectivos direitos, sem anuência da outra parte; c) – contra qualquer das partes for decretada qualquer medida judicial que afete a unidade compromissada ou os direitos deste contrato; d) – insolvência de qualquer das partes.

7 - Sem prejuízo do pactuado anteriormente, fica reconhecido o direito da **PROMITENTE VENDEDORA** de se reintegrar liminarmente na posse direta do Imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

1 - O simples atraso no pagamento de parcela do preço constitui de pleno direito o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** em mora, para todos os efeitos legais, nos termos do art. 397, do Código Civil, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, além de sujeitá-lo a pagar à **PROMITENTE VENDEDORA**: a) o valor da dívida vencida, reajustada monetariamente pelo indexador eleito, acrescida da variação pro-rata-temporis-die, da data de vencimento até o dia do mês em que for feito o pagamento; b) além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados mês a mês e juros compensatórios de 12% (doze por cento) ao ano, c) multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida reajustada monetariamente e d) após 30 (trinta) dias de vencimento, honorários de advogado já fixados e aceitos pelo **PROMITENTE COMPRADOR (A)** na base de 10 % (dez por cento), mais despesas de notificações, protestos, custas, etc., caso seja a cobrança amigável (extrajudicial), e em 20% (vinte por cento) em caso de cobrança forçada (judicial), afora outras cominações aqui previstas.

2 - As sanções serão automaticamente aplicadas tão-só e pelo não pagamento no vencimento de qualquer parcela, independente de notificação ou interpelação judicial ou extra judicial, sem prejuízo das cominações deste contrato, sendo certo que o recebimento de parcelas em atraso, pela **PROMITENTE VENDEDORA**, de preposto, de banco ou de procurador, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas.

3 - Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, por sua livre escolha, preferir à resolução, com vencimento antecipado das demais notas promissórias representativas de parcelas do preço, caso em que se tornarão imediatamente exigíveis. A não liquidação do débito, inclusive o antecipadamente vencido, pelo **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, devolve à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de resolver a promessa de compra e venda, se não preferir, à sua livre escolha, a execução.

4 - Quando o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** pagar qualquer parcela em atraso, inclusive em Cartório de Protesto, sem pagamento dos juros, multa e correção monetária, persistirá em mora, devendo o valor desta ser recolhido no escritório da **PROMITENTE VENDEDORA**, contra recibo, no horário das 9:00 hs. às 16:00 hs., de segunda à sexta-feira, exceto em feriados de qualquer natureza, no prazo de 03 (três) dias do pagamento da parcela, sob pena das sanções previstas neste instrumento, ressalvado o direito da **PROMITENTE VENDEDORA** de sacar contra o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** uma letra de câmbio no valor relativo aos juros, multa e correção monetária, com vencimento à vista, a ser levado a protesto junto com o título promissório. Fica estabelecido que se a **PROMITENTE VENDEDORA** tiver que promover execução judicial da dívida, ao seu valor serão acrescidos os juros de mora de 12 % (doze por cento) ao ano e reajuste monetário com base na variação do índice eleito, sujeitando-se o **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, ainda, às custas processuais e honorários advocatícios de 10 % (dez por cento) sobre o valor reajustado monetariamente da execução, bem como, multa e demais encargos previstos.

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

5 - Em caso de inadimplemento, a **PROMITENTE VENDEDORA** fica expressamente autorizada pelo **PROMITENTE COMPRADOR (A)** a enviar aos Órgãos de Defesa e Proteção de Crédito seu nome e todos os fiadores (caso houver repasse de eventual financiamento e saldo em aberto) para a devida “negativação” dos seus nomes e CPF’s.

6 - A impontualidade no pagamento de parcelas do preço, inclusive os seus acréscimos, implicará retardo na entrega da unidade objeto deste negócio, por tantos dias quantos forem os de atraso ao longo do contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DA POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO E CESSÃO DE CRÉDITOS

1- **O PROMITENTE COMPRADOR (A)** autoriza a **PROMITENTE VENDEDORA**, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., com a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, em função do que o imóvel poderá vir a ser hipotecado ou objeto de alienação fiduciária.

2 - Para buscar recursos junto ao sistema financeiro destinados a fazer frente às despesas de edificação, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA** dar em hipoteca o empreendimento todo, ou parte deste, a título de garantia real, nos termos da lei. Obriga-se a **PROMITENTE VENDEDORA** a promover a liberação total de quaisquer ônus ou hipotecas que incidam sobre a unidade designada ao **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, para a outorga da competente escritura, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias da concessão do respectivo “habite-se” ou 180 (cento e oitenta) dias após a quitação de todas as obrigações contratuais, considerando-se o prazo, cujo termo final, ocorra por último.

CLÁUSULA NONA – DA CONSTRUÇÃO DA OBRA

1 - O empreendimento será construído com fiel observância das plantas aprovadas, das edificações e do memorial descritivo que integram o memorial de incorporação, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA**, no entanto, por conveniência técnica devidamente justificada, determinação do Poder Público ou exigência das empresas concessionárias de serviços públicos, promoverem modificações no projeto aprovado, sem que assista a qualquer das partes direito a indenização ou compensação.

2 - Serão toleradas as diferenças não superiores a 5% (cinco por cento) nas dimensões do projeto aprovado, que resultem da execução das obras, sem que assista a qualquer das partes direitos a indenização ou compensação.

3 - **O PROMITENTE COMPRADOR (A)** não poderá interferir, direta ou indiretamente, no andamento normal da obra, quer seja mantendo entendimento com o seu encarregado ou operários, quer permanecendo no local, sem autorização prévia da **PROMITENTE VENDEDORA**. Igualmente, não poderá introduzir na obra, operários ou materiais, antes da efetiva entrega das chaves.

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

4 - A fim de serem evitados acidentes, atrasos ou prejuízos na produtividade dos operários, as visitas às obras somente poderão ser feitas com prévia autorização da **PROMITENTE VENDEDORA** e em horários por ela fixados.

5 - Não serão admitidas modificações no projeto e nas especificações da unidade compromissada, por parte do **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, sem prévia anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, podendo ser aceita ou não, em detrimento à fase da construção da unidade da complexidade da modificação, do não atendimento às normas técnicas da ABNT, aos riscos de danos materiais e pessoais decorrentes desta e outros. Porém, caso tal modificação seja aceita pela **PROMITENTE VENDEDORA**, fica o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** ciente de que as despesas (IPTU, condomínio, etc.) que ocorrerem após a entrega do empreendimento e a instalação do condomínio, será de sua inteira responsabilidade, mesmo que sua unidade ainda não tenha sido entregue em virtude da modificação por ele solicitada.

6 - Não será possível a mudança de pontos elétricos ou qualquer modificação que implique em quebra, rasgos de paredes ou sobrecarga elétrica.

7 - Não será permitida ao condomínio ou aos proprietários de unidades autônomas qualquer alteração no projeto de arquitetura, previamente aprovado pelos órgãos públicos.

8 - A sobrecarga (carga útil) máxima permitida nas unidades habitacionais é a prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas. Em razão disso o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** não poderá sobrecarregar a sua unidade com cargas superiores ao limite por ela estabelecido.

9 - As vagas de guarda de veículos de passeio são de propriedade do condomínio, localizadas no subsolo e térreo funcionando pelo sistema de rotatividade, não possuindo exclusividade para nenhum condômino, utilizável por qualquer condômino ou pessoa autorizada pelo mesmo, conforme a disponibilidade no momento, sendo as normas de utilização especificadas pelo Regimento Interno aprovado pelos condôminos. Não estando as mesmas vinculadas a nenhuma Unidade Habitacional.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA CONCLUSÃO E ENTREGA DA OBRA

1 - Fica pactuado entre as partes, uma tolerância de 180 (cento e oitenta) úteis a contar da data estipulada na clausula 11ª, para conclusão da obra, bem como a prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, de acordo com Art. 393, do Código Civil, entendendo-se como tal exemplificado, mas, não exclusivamente: a) greves; b) suspensão ou falta de transporte; c) falta de materiais e mão de obra especializada na praça; d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; e) eventuais embargos da obra demora na concessão de “**HABITE-SE**”, não resultante de incúria ou erro da **PROMITENTE VENDEDORA**; f) demora na execução de serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos; g) reforma econômica ou outros atos governamentais que interfira

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

no setor da construção civil; h) atraso no pagamento das prestações, por mais de 30% (trinta por cento) dos demais **PROMITENTES COMPRADORES**.

2 - O prazo será prorrogado automaticamente na superveniência de motivo de força maior, caso fortuito, ou fatos estranhos, não enquadráveis no item anterior deste contrato, mas reconhecidos de direito.

3 - Fica estabelecido que o imóvel prometido será tido como pronto e acabado, na data de entrega do imóvel. Mesmo que na ocasião ainda existam alguns serviços de acabamento a serem feitos na unidade, nas demais unidades ou nas partes comuns do edifício, essas circunstâncias não poderão servir de pretexto para o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** recusar a receber as chaves da unidade ou impedir a instalação formal do condomínio da edificação.

4 - A **PROMITENTE VENDEDORA** não concederá posse provisória, nem permitirá, sob nenhuma hipótese, instalação de quaisquer equipamentos ou armários, a colocação de quaisquer bens móveis ou qualquer personalização da unidade pelo **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, antes da entrega das chaves e posse da unidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ENTREGA DA UNIDADE E VISTORIA

1 - As unidades compromissadas, e demais áreas do empreendimento, serão entregues **no mês de OUTUBRO do ano 2013**.

2 - No ato da conclusão e entrega da obra, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá notificar o **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, para no prazo de 15 (quinze) dias seguintes ao recebimento da notificação, cumprir todas as providências a ele incumbidas, tais como, Escritura do Imóvel, Pagamento das chaves e documentação exigidas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, para aprovação de cadastro para o recebimento das chaves, sob pena de inadimplemento contratual. A partir do auto de conclusão e entrega do imóvel iniciam-se os prazos decadenciais de garantia previstos no manual do proprietário relativos à unidade.

3 - **O PROMITENTE COMPRADOR (A)**, será imitado na posse da unidade, obedecendo o seguinte:

I - UNIDADE QUITADA:

Após a lavratura da escritura por instrumento publico devidamente registrada no CRI do local do imóvel, ou a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, mediante o Termo de Entrega de Chaves ao **PROMITENTE COMPRADOR (A)**.

II - EXISTÊNCIA DE SALDO DEVEDOR – POSSE PROVISÓRIA:

Obs.: Em qualquer dos subitens abaixo, o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** deverá assinar 01 (uma) Nota Promissória relativa a todo o saldo vincendo nessa ocasião. A

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

entrega das chaves somente se dará mediante a assinatura da nota promissória e na forma abaixo:

a - Após a lavratura de escritura por instrumento público com cláusula de alienação fiduciária cumulada com confissão de dívida, de acordo com a Lei 9.514/97, com o respectivo registro no CRI;

III - UNIDADE COM SALDO DEVEDOR E FINANCIAMENTO BANCÁRIO – POSSE PROVISÓRIA:

Obs.: No subitem abaixo, o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** deverá assinar 01 (uma) Nota Promissória relativa a todo o saldo vincendo nessa ocasião.

a - Tendo o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** feito financiamento bancário junto a Agente Financeiro para repasse do valor correspondente à parte financiável e existindo saldo devedor junto a **PROMITENTE VENDEDORA**, para a entrega das chaves e conseqüentemente da unidade adquirida, será obrigatória a assinatura do Termo de Confissão de Dívida.

4 - O recebimento das chaves pelo **PROMITENTE COMPRADOR (A)** não importará em qualquer renúncia de seu direito à reparação dos defeitos constatados, que ficará ressalvado no respectivo termo.

5 - Após a entrega da unidade, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá vistoriá-la periodicamente para acompanhar o desempenho das estruturas e fundações.

6 - Se o **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, por qualquer meio ou forma, ocupar sua unidade autônoma sem ter previamente cumprido todas suas obrigações, cometerá infração ao disposto no art. 52, da lei de nº. 4.591/64, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à **PROMITENTE VENDEDORA** o exercício dos direitos ali previstos, através das medidas legais e judiciais, sendo que essa ocupação indevida ensejará, inclusive, sua reintegração da posse, através de ordem judicial liminar.

7 - Ocorrendo tal hipótese, o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** será obrigado a pagar multa diária de ocupação.

8 - Recebidas às chaves, o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** deverá proceder à respectiva vistoria e apresentar suas reclamações em relação aos defeitos aparentes ou de fácil constatação, no prazo de 48 horas, em termo próprio firmado pelas partes.

9 - No ato da entrega da unidade o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** firmará termo de reconhecimento do imóvel, no qual, após vistoria, deverá declarar ter a **PROMITENTE VENDEDORA** cumprida suas obrigações, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas de acabamento, equipamentos e composição da unidade e do prédio e explicitará a anuência com relação aos prazos de decadência seguintes:

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

TABELA DE PRAZOS E GARANTIAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL

(Código de Defesa do Consumidor e Código Civil Brasileiro)

DEFEITOS APRESENTADOS	EXEMPLOS	PRAZOS
DEFEITOS APARENTES OU DE FÁCIL CONSTATAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> - Esquadrias de madeira - Esquadrias de ferro - Esquadrias de alumínio - Porta corta fogo - Revestimentos de paredes - Revestimentos de pisos - Revestimentos de tetos - Louças sanitárias - Metais hidro sanitários - Pintura interna - Pintura externa 	03 (três) meses
DEFEITOS OCULTOS	<ul style="list-style-type: none"> - Instalações hidráulicas - Instalações sanitárias - Instalações elétricas - Instalações telefônicas 	01 (um) ano
	<ul style="list-style-type: none"> - Impermeabilização 	05 (cinco) anos
QUANTO A SOLIDEZ E SEGURANÇA DA OBRA	<ul style="list-style-type: none"> - Fundação - Estrutura (pilares, vigas e lajes) 	05 (cinco) anos
OBS: No Manual do Proprietário constam detalhadamente os prazos de garantia para os materiais e serviços diversos.		

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA – DA CESSÃO DE DIREITOS

1 - O **PROMITENTE COMPRADOR (A)** poderá ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato, desde que obtida prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, a quem é assegurado o direito de preferência.

2 - Pela anuência e renúncia do direito de preferência, em caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros, será devida à **PROMITENTE VENDEDORA** o valor de 5 (cinco) INCC's sobre o valor atualizado do contrato, a título de taxa administrativa, o que será possibilitado ao **PROMITENTE COMPRADOR (A)** em dia com suas obrigações.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – CONVENÇÃO E INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO

1 - O **PROMITENTE COMPRADOR (A)** leu os termos da convenção do condomínio do edifício de que faz parte a unidade prometida e integrante do memorial de incorporação, aceita-os inteiramente e obriga-se a cumpri-los, por si e seus herdeiros, sucessores e ocupantes da unidade, a qualquer título.

2 - Não comparecendo pessoalmente à assembléia geral de instalação do condomínio do edifício, o **PROMITENTE COMPRADOR (A)** constitui a **PROMITENTE VENDEDORA** sua bastante procuradora para representá-lo naquele evento, com poderes para votar em todas as matérias que forem apresentadas na mesma assembléia, podendo, inclusive, substabelecer tais poderes, exceto transigir e firmar compromisso.

3 - O **PROMITENTE COMPRADOR (A)** neste ato nomeia a **PROMITENTE VENDEDORA**, como administradora do condomínio, outorgando-lhe todos os poderes necessários ao integral cumprimento da Convenção, podendo esta nomear ou contratar um administrador, que será remunerado pelo Condomínio. A administração do Condomínio aqui contratada, será exercida pela **PROMITENTE VENDEDORA** até (30) trinta dias após a entrega da última unidade, quando então deverá ser realizada uma Assembléia Geral com a finalidade de se eleger o síndico e, sendo de interesse das partes, a Administração do Condomínio poderá continuar sendo exercida pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ESTIPULAÇÕES FINAIS

1 - É facultada à **PROMITENTE VENDEDORA** a colocação, em caráter definitivo, em local escolhido, de um ou mais marcos ou placas alusivas ao empreendimento e à sua construção.

2 - Até a venda da última unidade a **PROMITENTE VENDEDORA** ou empresa por ela contratada poderá manter no empreendimento plantão de vendas, bem como cartazes, faixas, placas e luminosos destinados à respectiva comercialização.

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

3 - Qualquer tolerância de uma das partes quanto à cobrança de multa e acréscimos ou exigência do cumprimento de qualquer obrigação do contrato, não implicará em renúncia ao respectivo direito nem induzirá novação, precedente ou alteração do contrato, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

4 - O **PROMITENTE COMPRADOR (A)** responsabiliza-se pelas seguintes declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura do contrato, obrigando-se a comprová-las se e quando solicitado pela **PROMITENTE VENDEDORA**:

a) Inexistência de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, porventura a seu cargo;

b) Inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos creditórios da **PROMITENTE VENDEDORA**;

c) Veracidade das indicações sobre sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal, e econômico-financeiro.

5 - Para quaisquer efeitos e finalidade prevista nas cláusulas contratuais, as comunicações notificações e interpelações de qualquer das partes se farão por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio, sob registro, ou pelo Cartório de Títulos e Documentos ao endereço constante deste Contrato ou ao novo endereço atualizado.

6 - As piscinas servidas por águas termais serão edificadas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, sendo as despesas operacionais, gerenciais, de abastecimento, bem como as de caráter fiscal e tributário, serão suportadas pelo Condomínio. Caberá exclusivamente à GOVESA INDUSTRIAL COMERCIO E SERVIÇOS LTDA (GOVESA MINERADORA), com o qual o Condomínio firmará contrato para o fornecimento de água termal, para o parque aquático do Condomínio, como estabelece a legislação pertinente, mediante pagamento de valor a ser avençado entre a GOVESA INDUSTRIAL COMERCIO E SERVIÇOS LTDA (GOVESA MINERADORA) e o Condomínio.

7 - O descarte da água das piscinas será promovido pelo Condomínio, reservada à GOVESA INDUSTRIAL COMERCIO E SERVIÇOS LTDA (GOVESA MINERADORA) a propriedade desta água, que após tratada será disponibilizada para a utilização do Condomínio mediante pagamento de valor a ser avençado entre a GOVESA INDUSTRIAL COMERCIO E SERVIÇOS LTDA (GOVESA MINERADORA) e o Condomínio.

8 - Caso seja do interesse da **PROMITENTE VENDEDORA**, esta se reserva no direito de instalar um “**POOL**” para locação das unidades autônomas do empreendimento de que faz parte o imóvel objeto deste Contrato.

9 - Fica reservada à **PROMITENTE VENDEDORA**, aos seus funcionários ou a quem esta indicar e a GOVESA INDUSTRIAL COMERCIO E SERVIÇOS LTDA (GOVESA

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2

MINERADORA) o direito de servidão de passagem dentro do Condomínio a qualquer título.

10 - O **PROMITENTE COMPRADOR (A)** comunicará à **PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, qualquer alteração do seu endereço, constante do preâmbulo, autorizando, desde já, a sua convocação, intimação, notificação ou citação, através de edital publicado em jornal de circulação regional, se não fizer aquela comunicação.

11 - Caso seja interesse do **PROMITENTE COMPRADOR (A)** poderá o mesmo contratar, durante o período de obras, outro seguro sobre a unidade compromissada, hipóteses em que será de sua exclusiva responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Caldas Novas – GO, para dirimir dúvidas, controvérsias ou para processar ações próprias derivadas deste negócio jurídico, com renúncia expressa das partes contratantes a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, ou venha a ser, independentemente do domicílio ou residência atuais ou futuras dos contratantes.

E, por estarem assim justos, contratados e acordados, firmam o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, assinando a última e rubricando as demais, expressando desde já, que o **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, firmador deste documento, tem pleno conhecimento e que não poderá em tempo algum, ou a qualquer pretexto alegar ignorância de seus termos, tudo na presença de duas testemunhas, adiante identificadas, que também assinam e rubricam o mesmo, a fim de que surta os legais e jurídicos efeitos a que se destinam.

Caldas Novas/GO, 20 de junho de 2.010.

SPE PRIME INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Promitente Vendedora

Promitente Adquirente

Testemunhas:

Lorena Carla dos Reis
CPF: 007.722.371-31

José Welito Oliveira Guimarães
CPF: 779.706.591-87

Alienante	Alienante	Adquirente	Conjuge	Testemunha 1	Testemunha 2