

WISE HOTEL

Rua Pará, nº 1.000, Cidade Nova II, Indaiatuba/SP.

QUADRO RESUMO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS Nº 25.XX

A - Qualificação da Vendedora, Construtora e Incorporadora

A.1 - Congesa Engenharia e Construções Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 96.161.237/0001-23, com sede na Avenida Itororó, nº 778, Cidade Nova, Cep: 13.334-050, na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu contrato social por seus sócios infra-assinados, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**;

B - Qualificação do (s) Comprador (es)

B.1 - Nome, nacionalidade, profissão, portador(a) da cédula de identidade RG nº xxxx SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob nº xxxxxx, com percentual de aquisição correspondente a xx% e sua mulher Nome, nacionalidade, profissão, portadora da cédula de identidade RG nº xxx SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº xxxx, casados sob o regime da xxxxxx, na vigência ou antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua xxxxxxxxxxxx, nº xx, apto xx, bairro, Cep: xxxxxx, na cidade de xxxxxx, Estado de xxxxxx, doravante denominado simplesmente **COMPRADOR**, independente do número e gênero;

C - Qualificação da (s) Intermediadora (s)

C.1 - Nome da empresa, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº xxxx, com CRECI jurídico nº xxxxx, situada na Rua xxx, nº xxx, bairro xxxxx, na cidade de xxxxxxxx, Estado de xxxxxxxx, neste ato representada por seu sócio (a) xxxxx, estado civil, corretor (a) de imóveis inscrito (a) no CRECI nº xxxxx.

C.2 - Nome da empresa, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº xxxx, com CRECI jurídico nº xxxxx, situada na Rua xxx, nº xxx, bairro xxxxx, na cidade de xxxxxxxxxxxx, Estado de xxxx, neste ato representada por seu sócio (a) xxxxx, estado civil, corretor (a) de imóveis inscrito (a) no CRECI nº xxxxx.

D - Objeto da Venda e Compra

D.1 - Unidade Autônoma Hoteleira, ou "apartamento" nº ____, localizada no xxx pavimento do WISE HOTEL, que será construído na rua Pará nº 1.000, bairro Cidade Nova II, na cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, contendo área útil: xxx, área comum: xxx, área total: xxx, fração ideal no terreno: xxx% e demais partes comuns do empreendimento; objeto da matrícula nº 102.003 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, Estado de São Paulo.

E - Do Preço da Venda, sua Composição e Forma de Pagamento

E.1 - O preço para a venda, aqui ajustado entre as partes, é a quantia de R\$ xxxxxxx (xxxxxxxxxxx), que o **COMPRADOR** pagará conforme descrito abaixo:

E.1.1 - R\$ xxxxxxx (xxxx), a título de sinal e princípio de pagamento, com vencimento em xx/xx/xxxx.

E.1.2 - xx (xxx) parcelas de R\$ xxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxx) com vencimentos em xx/xx/xxxx e xx/xx/xxxx respectivamente;

E.1.3 - R\$ xxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxx) pago em 1 (uma) parcela com vencimento em xx/xx/xxxx.

E.2 - Integram o preço da unidade autônoma, ajustado no Item E.1 do Quadro Resumo, os valores referentes à sua montagem, equipagem e decoração, bem como das áreas comuns (incluindo FF&E - Furniture, Fixtures & Equipment), e

ainda, o capital de giro para custear a fase pré-operacional do WISE HOTEL, devidos à Operadora Hoteleira, constantes dos contratos com ela firmados.

E.3 - O saldo de R\$ xxxxxx (xxxxxx) será pago de uma única vez, através de financiamento imobiliário a ser contratado por um Agente Financeiro, com vencimento em novembro/2017.

E.4 - Todo e qualquer valor pago fora da data estipulada, sofrerá automaticamente os efeitos da mora, nos termos contratuais.

E.5 - A vigência e a eficácia da presente contratação ficam condicionadas ao efetivo e integral desconto e recebimento do cheque(s)/TED representativo do sinal e princípio de pagamento, operando-se a constatação da imediata nulidade do presente instrumento, caso o referido cheque(s)/TED não sejam pago por qualquer motivo de compensação bancária.

E.6 - As parcelas previstas no Item E.1 serão representadas por notas promissórias.

F - Da Intermediação Imobiliária

F.1 - A título de intermediação imobiliária, será pago à vista o valor de R\$ xxxx (xxxx), referente à compra da unidade, na data da assinatura deste instrumento, representada pelo cheque nº _____, Banco _____, Agência _____, Conta corrente nº _____, à intermediadora descrita no item C.1 do Quadro Resumo.

F.2 - A título de intermediação imobiliária, será pago à vista o valor de R\$ xxxx (xxxx), referente à compra da unidade, na data da assinatura deste instrumento, representada pelo cheque nº _____, Banco _____, Agência _____, Conta corrente nº _____, à intermediadora descrita no item C.2 do Quadro Resumo.

F.1 - A título de intermediação imobiliária, será pago parceladamente o valor de R\$ xxxx (xxxx), referente à compra da unidade, à intermediadora descrita no item C.1 do Quadro Resumo da seguinte forma:

a) R\$ xxxxx (xxxxx) representado pelo cheque nº _____, Banco _____, Agência _____, Conta corrente nº _____, com vencimento em ____/____/____;

b) R\$ xxxxx (xxxxx) representado pelo cheque nº _____, Banco _____, Agência _____, Conta corrente nº _____ com vencimento em ____/____/____;

c) R\$ xxxxx (xxxxx) representado pelo cheque nº _____, Banco _____, Agência _____, Conta corrente nº _____ com vencimento em ____/____/____;

F.2 - A título de intermediação imobiliária, será pago parceladamente o valor de R\$ xxxx (xxxx), referente à compra da unidade, à intermediadora descrita no item C.2 do Quadro Resumo da seguinte forma:

a) R\$ xxxxx (xxxxx) representado pelo cheque nº _____, Banco _____, Agência _____, Conta corrente nº _____, com vencimento em ____/____/____;

b) R\$ xxxxx (xxxxx) representado pelo cheque nº _____, Banco _____, Agência _____, Conta corrente nº _____ com vencimento em ____/____/____;

c) R\$ xxxxx (xxxxx) representado pelo cheque nº _____, Banco _____, Agência _____, Conta corrente nº _____ com vencimento em ____/____/____;

F.3 - Se os pagamentos acima descritos não forem compensados, a VENDEDORA não se responsabilizará pelos mesmos, não tendo a intermediadora descrita no item(s) C.1 e C.2 do Quadro Resumo o direito regressivo em face da VENDEDORA pela inadimplência do COMPRADOR. Caberá à própria intermediadora descrita nos itens C.1 e C.2 acima a cobrança dos respectivos valores.

F.4 - A **VENDEDORA** não assume qualquer tipo de contingência ou responsabilidade fiscal e trabalhista em nome da(s) intermediadora(s) descrita(s) no item(s) C.1 e C.2 do Quadro Resumo.

F.5 - A intermediadora descrita no item C.1 do Quadro Resumo emitirá nota fiscal de prestação de serviço ao **COMPRADOR** com o valor total descrito no item F.1 deste instrumento e entregará a mesma ao **COMPRADOR** junto com a via contratual assinada por todas as partes.

F.6 - A intermediadora descrita no item C.2 do Quadro Resumo emitirá nota fiscal de prestação de serviço ao **COMPRADOR** com o valor total descrito no item F.2 deste instrumento e entregará a mesma ao **COMPRADOR** junto com a via contratual assinada por todas as partes.

G - Dos Índices de Reajuste do Preço

G.1 - O saldo devedor do preço será corrigido monetária e mensalmente, da seguinte forma:

G.1.1 - Todas as parcelas mencionadas neste Quadro Resumo serão reajustadas, mensalmente, a partir da assinatura deste contrato, pela aplicação da variação percentual mensal acumulada do INCC-DI, publicado pela Fundação Getúlio Vargas;

G.1.2 - Para efeito dos reajustamentos pactuados e aceitos pelas partes adotados neste contrato, será aplicada defasagem de 2 (dois) meses da data da publicação do índice; adotando-se índice "zero" em eventual ocorrência de valor negativo;

G.1.3 - Na hipótese de extinção, mudança, substituição, inaplicabilidade ou congelamento dos índices de reajuste das obrigações acima previstas, o reajustamento permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, calculado e cobrado, daí em diante, pelo Índice de Preços ao Consumidor da Capital de São Paulo, publicado pela Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (FIPE) ou pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas ou o índice oficial à época vigente, deles o que melhor refletir a correção do valor aquisitivo da moeda, atendida a mesma periodicidade mensal para sua apuração.

G.1.3.1 - Na hipótese de desconhecimento, por qualquer motivo, do reajustamento a ser efetuado, faculta-se à **VENDEDORA**, provisoriamente, a aplicação da última remuneração básica conhecida ou índice, efetuando-se o acerto tão logo se tenha conhecimento do índice real a ser utilizado, compensando-se os valores.

G.2 - Considerando-se que o pagamento do preço global ajustado no Item E.1 do Quadro Resumo será solvido pelo **COMPRADOR** a prazo, a correção monetária das parcelas e prestações de seu pagamento, conforme acima estabelecido livremente entre as partes, constitui condição contratual, por ser essencial a preservação e restauração do valor efetivo e atual do preço do imóvel citado no Item E.1 do Quadro Resumo e à manutenção do equilíbrio da relação contratual que gerou as obrigações convencionadas neste instrumento. Desta forma, o **COMPRADOR** declara neste ato expressamente que ratifica seu interesse pela aquisição do imóvel e, em consequência, o saldo devedor e as parcelas não estão sujeitos à desindexação, deflação ou descongelamento a qualquer título.

H - Disposições Gerais

H.1 - O presente Quadro Resumo é parte integrante e inseparável do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel em Construção e Outras Avenças.

H.2 - A **VENDEDORA** poderá contratar recursos junto a um Agente Financeiro, de sua livre escolha, para financiamento de parte do custo do WISE HOTEL. Por, e para este motivo, o **COMPRADOR** confere à **VENDEDORA**, como condição deste contrato, poderes para representá-lo perante o Agente Financeiro, podendo praticar todos os atos para tanto necessários, como concordar com os termos dos citados contratos e escrituras; assinar contratos ou escrituras de rerratificação porventura necessários; prestar declarações exigidas pelo Registro Imobiliário; representá-lo perante os Oficiais de Registro de Imóveis, repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais. Fica a **VENDEDORA** investida dos poderes da cláusula "ad judicium", podendo substabelecer o mandato que ora lhe é conferido, no todo ou em parte. Em sendo necessário - ou exigido pelo Agente Financeiro - o **COMPRADOR** se obriga, no prazo de 5 (cinco) dias, contados

da solicitação da **VENDEDORA**, a assinar os contratos e escrituras que se fizerem necessários para os fins acima mencionados, bem como a conferir instrumento público de mandato, sob pena de incorrer em infração contratual.

H.3 - Fica facultado ao **COMPRADOR** e sob sua responsabilidade após a averbação da construção e o registro da Instituição de Condomínio, a obtenção de financiamento imobiliário para quitação total do saldo devedor com a **VENDEDORA** (Item E.3), junto a um Agente Financeiro de sua livre escolha, ficando sujeito às regras aplicáveis pelo mesmo para financiamento de imóveis não residenciais, no presente caso caracterizado como Condotel, respeitadas as disposições adiante.

H.3.1 - Caso opte o **COMPRADOR** pela obtenção de recursos oriundos de financiamento imobiliário acima especificado, este obriga-se a providenciar no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da averbação da construção e do registro da Instituição de Condomínio, a documentação e as aprovações necessárias, de forma a garantir que os recursos do financiamento pretendido sejam disponibilizados à **VENDEDORA**, ficando certo e ajustado que até a disponibilização de referidos recursos, o **COMPRADOR** permanecerá cumprindo o disposto no item E.3 da cláusula "E" - Do Preço da Venda, sua Composição e Forma de Pagamento (parcelamento do saldo devedor).

H.3.2 - Serão também, de inteira responsabilidade do **COMPRADOR** o pagamento de (i) todos os emolumentos de cartórios, registros, averbações, obtenções e autenticações de certidões (especialmente forenses e fiscais) a serem obtidas em nome do **COMPRADOR**, e as relativas ao imóvel; (ii) obtenção e autenticação de qualquer documento a ser obtido em nome da **VENDEDORA**, e que seja relativo ao imóvel; (iii) pagamento ao agente financeiro de taxa de abertura de crédito (deságio) sobre o valor que eventualmente lhe for financiado; (iv) seguros exigidos pelo agente financeiro; (v) taxa de interveniência; e, (vi) outros custos e despesas que vierem a ser exigidos pelo Agente Financeiro para fins de análise e aprovação, quando o caso, do financiamento.

H.4 - Ajustam, ainda, os contratantes, que à **VENDEDORA** é e será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, 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.

H.5 - O **COMPRADOR** se obriga, quando solicitado pela **VENDEDORA**, a contratar os seguros para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel, aderindo, se for o caso, à apólice contratada pela **VENDEDORA**, obrigando-se a pagar o respectivo prêmio, juntamente com as prestações mensais, com atualizações idênticas às contratadas neste instrumento, observado o seguinte:

H.5.1 - Se, por inobservância do **COMPRADOR** quanto aos prazos e procedimentos de comunicação e/ou comprovação dos sinistros cuja cobertura venha a ser reconhecida pela Seguradora, e esta desembolsar indenização em valor insuficiente à quitação do saldo devedor, ficará o **COMPRADOR** obrigado à efetiva liquidação daquele saldo perante a **VENDEDORA**.

H.5.2 - O **COMPRADOR** igualmente responderá por revisões das taxas dos seguros contratados, caso venham a ser alteradas no curso do pagamento da dívida, obrigando-se pelos valores que resultarem, sem prejuízo das atualizações referidas no caput desta cláusula.

H.5.3 - Não se confunde a data de conclusão das obras civis com a data de início das atividades operacionais hoteleiras, haja vista que para que esta última ocorra deverão ser observados os requisitos estabelecidos neste Contrato e nos contratos celebrados com a Operadora Hoteleira contratada pela **VENDEDORA**.

I - Operação Hoteleira

I.1 - O **COMPRADOR** declara ter conhecimento e concordar que a unidade autônoma objeto desta avença é parte integrante e indissociável do **WISE HOTEL** e, se destina à utilização exclusivamente hoteleira.

I.1.1 - Em virtude da natureza e do tipo de exploração econômica do **WISE HOTEL**, com oferta de serviços hoteleiros aos usuários, as unidades autônomas participarão, necessária e perenemente, de um único sistema de exploração conjunta ("Pool"), nos termos estabelecidos na Convenção de Condomínio e nos contratos firmados entre a **VENDEDORA** e a **RESULTS ASSESSORIA E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, a seguir denominada simplesmente

“ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA” especializada no desenvolvimento, implantação e gerenciamento de hotéis de negócios e lazer.

I.1.2 - Em obediência à destinação econômica e de uso conferida ao empreendimento, o **COMPRADOR**, como condição do presente negócio, concorda e obriga-se a manter a adesão de sua unidade ao "Pool", declarando a sua ciência, anuência e sub-rogação a todos os termos e condições dos contratos a seguir descritos, celebrados entre a **VENDEDORA** e a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**, cujas cópias lhe são entregues neste ato, a saber:

(I) CONTRATO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL, HOTELEIROS E DE ASSESSORIA TÉCNICA;

(II) CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO SCP;

I.1.3 - O **COMPRADOR** declara ter conhecimento e aderir à Convenção de Condomínio que se encontra registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo. Não obstante o aqui disposto, o **COMPRADOR** confere poderes à **VENDEDORA** para promover eventuais alterações que se façam necessárias na Convenção de Condomínio não só para fins de atendimento de eventuais exigências dos poderes públicos, de concessionárias de serviços públicos, da **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** ou, ainda, para conferir melhor operacionalidade ao empreendimento.

I.2 - A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, acerca da concepção e aprovação do empreendimento e o destino a ser conferido às suas unidades autônomas hoteleiras e que, portanto, são essenciais à sua regular operação, declarando o **COMPRADOR** estar ciente e concordar com as mesmas, assumindo, neste ato e na melhor forma de direito, a obrigação de cumpri-las, a saber:

- a) que, a montagem, equipagem e decoração do **WISE HOTEL** (unidades autônomas e áreas comuns) deverão respeitar os padrões adotados pela **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**;
- b) que, a **VENDEDORA** fica autorizada, em caráter irrevogável e irretratável a fazer as alterações e/ou adaptações no projeto do empreendimento, inclusive com alteração de áreas, desde que não privativas, e de destino destas, bem assim na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos celebrados com a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**;
- c) que, os bens e equipamentos para decoração, montagem e equipagem do **WISE HOTEL**, serão adquiridos em nome da **VENDEDORA** e entregue ao Condomínio **WISE HOTEL**, de acordo com os padrões exigidos pela **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**;
- d) que, poderá ser contratada empresa terceirizada, indicada pela **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**, para fazer a vistoria das áreas comuns e das unidades autônomas integrantes do **WISE HOTEL** (a “Vistoriadora”), sendo que os gastos respectivos serão considerados como despesas pré-operacionais;
- e) que, no preço da unidade autônoma acima mencionado ESTÃO INSERIDOS os custos com montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e áreas comuns (incluindo FF&E - Furniture, Fixtures & Equipment), e as verbas de capital de giro para os gastos pré-operacionais devidas à **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**.

I.3 - Resumo dos valores inseridos no preço da unidade autônoma:

- a) valores relativos à aquisição da unidade autônoma;
- b) valores relativos à aquisição de bens necessários à montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e das áreas comuns;
- c) valores para o capital de giro para o período pré-operacional;

I.4 - No período de operação do **WISE HOTEL**, os custos mensais a serem suportados pelo **COMPRADOR**, para pagamento à **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**, previstos em contrato específico firmado entre esta última e a **VENDEDORA**, serão os seguintes:

1. 3% (três por cento) do valor total das receitas operacionais líquidas mensais, a título de taxa de administração;

2. 13% (treze por cento) do Lucro Operacional Bruto mensal, por regime de competência, a título de incentivo S.C.P. (Pool).

Indaiatuba, de de

VENDEDORA:

.....
Congesa Engenharia e Construções Ltda.
CNPJ: 96.161.237/0001-23

.....
Congesa Engenharia e Construções Ltda.
CNPJ: 96.161.237/0001-23

COMPRADOR:

.....

.....

.....
Intermediadora:
CNPJ:

.....
Intermediadora:
CNPJ:

Testemunhas:

Visto jurídico: _____

Visto financeiro: _____

**DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL EM
CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel em Construção e Outras Avenças, as Partes indicadas, nomeadas e qualificadas nos itens "A.1" e "B.1", do Quadro Resumo, têm entre si, certa e ajustada a celebração do presente Contrato, mediante as cláusulas e condições especificadas neste instrumento que, mútua e reciprocamente outorgam e aceitam, a saber:

Cláusula Primeira - Do Imóvel e do Empreendimento

I - DO IMÓVEL: A VENDEDORA é legítima proprietária de uma gleba de terra situada no bairro Cidade Nova II, neste município e comarca de Indaiatuba/SP, com a área total de 2.554,49 metros quadrados, devidamente descrita e caracterizada na matrícula de nº 102.003 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Referido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de qualquer ônus ou responsabilidade decorrentes de procedimentos judiciais ou extrajudiciais e quite de impostos e taxas, e foi havido pela **VENDEDORA** nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, datada de 21 de agosto de 2013, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Indaiatuba/SP (livro nº 0713, fls. 289/291), devidamente registrada na matrícula nº 39.385, do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP.

II - DO EMPREENDIMENTO: No terreno acima descrito, a **VENDEDORA** construirá um empreendimento vertical denominado **WISE HOTEL**, que compreenderá 1 (uma) torre de apartamentos não residenciais, destinados ao uso hoteleiro, com 216 (duzentas e dezesseis) unidades com 01 (um) subsolo, conforme projeto aprovado pela Municipalidade de Indaiatuba/SP, em 11 de fevereiro de 2015 (processo nº. 18.619/2014); o qual foi regulado pela Lei de Condomínios em Edificação, Incorporado no imóvel objeto da matrícula nº 102.003 no Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, constante do registro R4/102.003 e será comercializado em unidades autônomas baseado na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

O Wise Hotel será constituído de 1 (uma) torre com 216 (duzentos e dezesseis) apartamentos não residenciais, distribuídos em 12 (doze) pavimentos “tipo”, além 01 (um) subsolo, e pavimento térreo.

As unidades tipo de finais “01” e “02”, do 1º ao 12º pavimentos, do empreendimento Wise Hotel, serão iguais entre si e cada uma delas conterà as seguintes medidas:

Área Útil: 20,78m ²	Área Comum: 24,1814m ²
Área Total: 44,9614m ²	Fração Ideal de Terreno: 0,470%

As unidades tipo de final “03”, do 1º ao 12º pavimentos, do empreendimento Wise Hotel, serão iguais entre si e cada uma delas conterà as seguintes medidas:

Área Útil: 20,00m ²	Área Comum: 23,2737m ²
Área Total: 43,2737m ²	Fração Ideal de Terreno: 0,452%

As unidades tipo de final “04”, do 1º ao 12º pavimentos, do empreendimento Wise Hotel, serão iguais entre si e cada uma delas conterà as seguintes medidas:

Área Útil: 20,18m ²	Área Comum: 23,4832m ²
Área Total: 43,6632m ²	Fração Ideal de Terreno: 0,456%

As unidades tipo de finais “05”, “07”, “08”, “09”, “10”, “11”, “12”, “13”, “14”, “15”, “16”, e “18”, do 1º ao 12º pavimentos, do empreendimento Wise Hotel, serão iguais entre si e cada uma delas conterà as seguintes medidas:

Área Útil: 20,04m ²	Área Comum: 23,3202m ²
Área Total: 43,3602m ²	Fração Ideal de Terreno: 0,453%

As unidades tipo de final “17”, do 1º ao 12º pavimentos, do empreendimento Wise Hotel, serão iguais entre si e cada uma delas conterà as seguintes medidas:

Área Útil: 20,56m ²	Área Comum: 23,9254m ²
Área Total: 44,4854m ²	Fração Ideal de Terreno: 0,465%

As unidades tipo PNE de final “06”, do 1º ao 12º pavimentos, do empreendimento Wise Hotel, serão iguais entre si e cada uma delas conterà as seguintes medidas:

Área Útil: 26,05m ²	Área Comum: 30,3140m ²
Área Total: 56,3640m ²	Fração Ideal de Terreno: 0,589%

O Wise Hotel possuirá uma garagem coletiva, ocupando o subsolo e parte da área externa do pavimento térreo, com capacidade total para 116 (cento e dezesseis) veículos, assim distribuídas: 89 (oitenta e nove) vagas cobertas no subsolo e 27 (vinte e sete) vagas descobertas no pavimento térreo, incluída a vaga PNE. Todas as vagas constituir-se-ão áreas comuns do condomínio e a utilização das mesmas será regulada pela Convenção de Condomínio.

Todas as vagas de garagem serão rotativas e desvinculadas, com manobristas, sendo as mesmas destinadas ao estacionamento de automóveis.

O empreendimento respeitará as especificações do memorial descritivo e planta de vendas, em obediência ao memorial de incorporação do empreendimento, o qual faz parte integrante e complementar deste instrumento, ressalvadas eventuais modificações que possam ser introduzidas por necessidade técnica, exigências de Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros e/ou empresas Concessionárias de Serviços Públicos, ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, consideradas assim variações que não excedam a 5% (cinco por cento) da área total ou privativa, o que não dará ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer compensações ou indenizações.

Cláusula Segunda - Objeto do Contrato

2.1 - Pelo presente Contrato a **VENDEDORA** se compromete a vender ao **COMPRADOR** e este, por sua vez, se compromete a comprar da **VENDEDORA**, a unidade autônoma do **WISE HOTEL**, designada no item "D.1", do Quadro Resumo.

Cláusula Terceira - Do Preço da Venda, sua Composição e Forma de Pagamento

3.1 - O preço contratado para a aquisição da unidade autônoma é aquele pactuado no item "E.1", do Quadro Resumo, que o **COMPRADOR** se obriga a pagar à **VENDEDORA**, da forma convencionada no Quadro Resumo.

3.2 - Todos os pagamentos das parcelas do preço contratado deverão ser feitos pelo **COMPRADOR** através de boletos bancários (Sistema de Cobrança Registrada), ou, ainda, onde e a quem for expressamente indicado pela **VENDEDORA**, sendo vedada formas de pagamento como Documento de Ordem de Crédito (DOC), Ordem de Pagamento (O.P.), depósito em conta da **VENDEDORA**, ou qualquer outra modalidade de crédito, salvo consentimento prévio e expresso da **VENDEDORA**. O pagamento de qualquer parcela do preço em desacordo com o disposto neste item, facultará à **VENDEDORA** considerar que a obrigação não foi cumprida, ficando o **COMPRADOR** sujeito ao pagamento dos encargos decorrentes da mora e demais penalidades previstas neste Contrato.

3.2.1 - Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente Contrato for efetuado pelo **COMPRADOR** através de cheque, TED ou qualquer outro meio de transferência eletrônica de recursos, este pagamento somente será considerado quitado após a sua compensação. Se, por qualquer motivo, de que natureza for, houver dificuldade na compensação do cheque ou da transferência eletrônica, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo **COMPRADOR**, considerando-se como atraso o pagamento verificado entre o vencimento da dívida e a data em que o cheque ou TED for efetivamente compensado, sujeitando-se o **COMPRADOR** ao pagamento de juros, multa e demais penalidades previstas neste instrumento, assim como o reembolso de despesas eventualmente incorridas pela **VENDEDORA** decorrentes de tal fato.

3.2.2 - Os eventuais recebimentos feitos fora dos prazos estabelecidos, a que título e tempo forem, constituirão atos de mera tolerância dos respectivos credores e não prejudicarão quaisquer das cláusulas deste Contrato e nem importarão em novação ou renúncia, mesmo tácita, de direitos neste especificados.

3.3 - A **VENDEDORA** utiliza-se do Sistema de Cobrança Registrada, sendo que este sistema de cobrança tem preferência com relação a quaisquer outros de que se utiliza. Entretanto, a **VENDEDORA** poderá aceitar ou se utilizar a qualquer momento de outro sistema de cobrança que não o de Cobrança Registrada, o que não exime ou invalida daí por diante o retorno ou a opção de qualquer tipo de cobrança por ela escolhida. O **COMPRADOR** declara-se ciente do aqui disposto,

não lhe cabendo qualquer direito de interferência, reclamação, de atraso no pagamento, compensação ou indenização em razão da opção feita pela **VENDEDORA** para cobrança de seu crédito decorrente deste Contrato.

3.3.1 - O **COMPRADOR**, neste ato, também declara-se ciente de que em havendo optado pelo uso do sistema DDA (DÉBITO DIRETO AUTORIZADO) em qualquer de suas contas bancárias, os boletos de cobrança não serão enviados pelo correio e, sim, disponibilizados eletronicamente no banco onde tenha feito a opção de pagamento.

3.4 - Para garantia de seu crédito, a **VENDEDORA** poderá exigir que o **COMPRADOR** e seu cônjuge ou companheiro, se houver, emita a qualquer tempo, Notas Promissórias em caráter "pro-solvendo", representativas do saldo devedor, uma para cada parcela vincenda, que continuarão sendo atualizadas monetariamente com base nos índices fixados neste instrumento. Desta forma, o **COMPRADOR** e seu cônjuge ou companheiro, se houver, se obriga a emitir e assinar as Notas Promissórias assim que a **VENDEDORA** solicitar, sob pena de, não o fazendo, incorrer nas penalidades previstas na Cláusula Sexta - Das Penalidades - deste Contrato.

3.5. O valor das parcelas indicadas no item "E", do Quadro Resumo será pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, em moeda corrente nacional, conforme ali consignado, sendo o saldo do preço e o valor da prestação reajustados mensalmente, com base na variação do índice principal, índice esse eleito neste instrumento, conforme Quadro Resumo.

Cláusula Quarta - Das Amortizações Extraordinárias

4.1 - É assegurado ao **COMPRADOR** o pagamento total ou parcial do saldo devedor em aberto, respeitados os critérios de reajustes previstos neste Contrato e com expurgo proporcional dos juros da Tabela Price, quando estes incidirem.

4.2 - A liquidação antecipada de parcelas do saldo devedor é de critério exclusivo da **VENDEDORA**, que poderá se recusar a aceita-la enquanto não satisfeitas e quitadas as parcelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

4.3 - A antecipação parcial se dará pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos e nunca poderá ser inferior, nem representar fração de uma prestação ou parcela.

4.4 - Toda antecipação de parcelas de preço será necessariamente precedida de notificação por escrito à **VENDEDORA**, com prazo mínimo de 20 (vinte) dias de antecedência do pagamento pretendido. Tendo sido a **VENDEDORA** notificada, o **COMPRADOR** estará obrigado ao pagamento antecipado, sob pena de ser constituído em mora, com todas as consequências previstas na Cláusula Quinta - Das Penalidades - deste Contrato.

4.5 - As amortizações extraordinárias não poderão ocasionar prejuízo a **VENDEDORA**, principalmente se decorrerem de circunstâncias exclusivamente favoráveis ao **COMPRADOR**, ante o ajuste quanto a manutenção do equilíbrio contratual.

Cláusula Quinta - Das Penalidades

5.1 - Se nos respectivos vencimentos o **COMPRADOR** deixar de efetuar pagamentos de parcelas mencionadas no Quadro Resumo ou deixar de cumprir quaisquer das obrigações assumidas neste instrumento, será notificado extra ou judicialmente pela **VENDEDORA**, devendo, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, cumprir suas obrigações e liquidar o débito acrescido de correção monetária calculada "pro rato die" pelo índice em vigor, conforme previsto no Quadro Resumo, incidente da data do vencimento até a data do efetivo pagamento, mais juros de mora na base de 1% (hum por cento) ao mês, ou fração, e, ainda, multa moratória de 2% (dois por cento), sob pena de a **VENDEDORA** poder:

(a) considerar este Contrato rescindido automaticamente de pleno direito e ficar liberada para negociar a unidade autônoma dele objeto com terceiros, observando o disposto nas cláusulas subsequentes; ou,

(b) considerar as parcelas vincendas vencidas por antecipação e, portanto, devidas em sua totalidade, caso as chaves já tenham sido entregues, tornando, assim, exigíveis tanto as parcelas vencidas e não pagas quanto as vencidas por antecipação, acrescidas dos encargos moratórios constantes do *caput*; ou,

(c), optar por sua execução específica, promovendo a cobrança dos valores em aberto, sem prejuízo da adoção de uma das providências anteriores, caso persista a inadimplência.

5.2 - A **VENDEDORA** também poderá considerar antecipadamente vencida a dívida e, portanto, devida em sua totalidade, por antecipação, se contra o **COMPRADOR** tiver sido ajuizada ação ou decretada medida judicial que de algum modo afete a unidade autônoma objeto deste contrato ou, ainda, se o **COMPRADOR** se demonstrar insolvente.

5.3 - Havendo distrato, rescisão ou transação serão apuradas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**, atualizadas monetariamente de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações e delas serão descontados: custos administrativos e de promoção de venda, convencionados independente de apuração em **10% (dez por cento)** sobre o valor total da venda atualizado monetariamente; após o registro da especificação de condomínio, valores em atraso relacionados a IPTU e taxa condominial; outros impostos, taxas ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário e criados durante a vigência deste Contrato que não tenham sido pagos pelo **COMPRADOR**.

5.4 - Nas hipóteses de término ou transação previstas no item acima, perderá também o **COMPRADOR** em favor da **VENDEDORA**, **50% (cinquenta por cento)** dos valores pagos por ele, até o limite de **25% (vinte e cinco por cento)** do preço atualizado do imóvel (se houver benfeitorias estas também serão consideradas), respeitado o mínimo de **10% (dez por cento) do valor do negócio**, a título de ressarcimento por perdas e danos pré-fixados, das despesas comerciais (corretagem e publicidade), operacionais, administrativas e burocráticas, sendo-lhe devolvido o saldo remanescente, em 12 (doze) prestações mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelos índices de correção adotados neste instrumento.

5.5 - Se o distrato, rescisão ou transação ocorrer depois de transmitida a posse do imóvel, serão acrescidos às deduções do item anterior os seguintes itens, obrigando-se o **COMPRADOR** a devolver a posse indireta do imóvel *incontinenti* à **VENDEDORA**: **1% (um por cento)** do preço atualizado de venda estipulado neste instrumento, por mês de fruição do imóvel; **5% (cinco por cento)** ao ano, ou fração de ano, do preço atualizado de venda a título de depreciação do imóvel.

5.6 - Ainda na hipótese de rescisão ou distrato, o **COMPRADOR** perderá em favor da **VENDEDORA** as benfeitorias úteis e voluptuárias que tiverem sido introduzidas no imóvel, bem como a sua condição de sócio participante da sociedade em conta de participação, locador e integrante do Pool ao qual aderiu.

Cláusula Sexta - Dos Prazos

6.1 - A data prevista para conclusão/ término das obras civis do empreendimento é maio/2017.

6.1.1 - Será admitida uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, sem prejuízo de dilação de tal prazo por motivo de força maior ou caso fortuito, quando então o prazo será prorrogado pelo tempo equivalente à paralisação das mesmas, mais o necessário para retomada do ritmo normal das atividades construtivas.

6.2 - Concluída a obra civil, serão iniciados os serviços de decoração, montagem e equipagem das unidades autônomas e das áreas comuns do empreendimento, com prazo de conclusão previsto de 90 (noventa) dias, admitida uma tolerância de 30 (trinta) dias, sem prejuízo de dilação de tal prazo por motivo de força maior ou caso fortuito, quando então o prazo será prorrogado pelo tempo equivalente à paralisação das mesmas, mais o necessário para a retomada do ritmo normal das citadas atividades.

6.3 - Concluído os serviços de decoração, montagem e equipagem das unidades autônomas e das áreas comuns do empreendimento, a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** iniciará a fase pré-operacional do empreendimento, com prazo de 90 (noventa) dias, com a finalidade de adequá-lo aos padrões da MARCA.

Cláusula Sétima - Da Posse

7.1 - Para fins de imissão na posse da unidade objeto deste Contrato, o **COMPRADOR**, neste ato, confere poderes à Administradora e Operadora Hoteleira, para promover a vistoria da unidade autônoma e seu recebimento, nos termos previstos neste Contrato.

7.2 - Uma vez concluídas as obras civis, com a expedição do Habite-se, bem como estando equipadas e montadas tanto as unidades autônomas do **WISE HOTEL**, quanto às áreas comuns deste, a Administradora e Operadora Hoteleira fará a vistoria para recebimento da unidade autônoma.

7.3 - Após a averbação da construção do empreendimento e registro da convenção e instituição do condomínio na matrícula do imóvel, a **VENDEDORA** e a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** convocarão o **COMPRADOR** para a primeira reunião de condôminos. A partir da data da Assembleia de Instalação do Condomínio passarão a correr exclusivamente por conta do **COMPRADOR** todos os tributos, taxas condominiais operacionais e outras despesas incidentes ou que venham a incidir sobre a unidade ora compromissada, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**. Deixando de efetuar os pagamentos aqui previstos, o **COMPRADOR** será considerado em mora para todos os fins de direito e estará sujeito as sanções constantes nos itens da Cláusula Quinta - Das Penalidades. A **VENDEDORA** poderá optar entre promover ação de obrigação de fazer, de cobrança ou de execução do valor da despesa não paga, sem prejuízo do ressarcimento dos prejuízos que vier a sofrer ante a omissão do **COMPRADOR**.

7.4 - O **COMPRADOR** receberá a posse indireta, haja vista que a posse direta será exercida pela **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**, desde que rigorosamente em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato.

7.5 - Faculta-se a **VENDEDORA** exercer seu direito de retenção da unidade, enquanto não saldadas todas as obrigações exigíveis do **COMPRADOR**, especialmente a assinatura de contrato de financiamento, confissão de dívida e apresentação de garantias, sem prejuízo das obrigações a que alude o item anterior.

7.6 - Em qualquer situação que envolva a vistoria, deverá ser observado o seguinte procedimento:

- a) a **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR**, na pessoa da **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**, para o agendamento da vistoria da unidade autônoma;
- b) a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** agendará uma data para vistoriar a unidade autônoma no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da comunicação da **VENDEDORA** colocando a unidade autônoma à disposição, o que ocorrer primeiro;
- c) a vistoria somente ocorrerá em horário comercial pré-agendado e será acompanhada por representante designado pela **VENDEDORA**, sendo certo que nela a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** deverá, obrigatoriamente, apontar todos os vícios aparentes que encontrar, mediante assinatura de ficha de constatação, mencionando a inexistência ou a existência de defeitos a serem sanados;
- d) após sanados os defeitos aparentes pela **VENDEDORA**, esta só se responsabilizará pelos vícios ocultos e/ou que afetem a solidez e segurança da construção; e,
- e) inexistindo reparos ou, uma vez estes providenciados, e estando o **COMPRADOR** em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, será formalizada a entrega das chaves, com a assinatura do respectivo termo de entrega da unidade autônoma.

7.7 - A entrega das chaves observará as seguintes regras:

- a) nos casos em que houver quitação do preço, a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** assinará o respectivo termo de entrega de chaves e o **COMPRADOR** lavrará a escritura definitiva de venda e compra, bem como providenciará seu registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- b) nos casos em que ainda houver saldo devedor, e seja de interesse da **VENDEDORA**, a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** assinará o respectivo termo de entrega de chaves, e o **COMPRADOR** lavrará a escritura definitiva de venda e compra, com pacto de alienação fiduciária em garantia, bem como providenciará o registro do referido instrumento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, se assim exigido pela **VENDEDORA**, o que somente ocorrerá após a averbação da construção e o registro da Instituição e Especificação e da convenção condominial;
- c) nos casos em que ainda houver saldo devedor e o **COMPRADOR** obtiver o financiamento (repasse) com Agente Financeiro, a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** assinará o respectivo termo de entrega de chaves, e

o **COMPRADOR** assinará o instrumento particular, com força de escritura pública de venda e compra, com pacto adjecto de hipoteca e/ou alienação fiduciária e providenciará o registro do referido instrumento no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

7.8 - O **COMPRADOR** será imitido na posse indireta da unidade autônoma no momento da entrega das respectivas chaves, fato este necessariamente diverso do prazo de início das atividades do Hotel.

Cláusula Oitava - Dos Reparos

8.1 - O **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo que a **VENDEDORA**, no prazo máximo e improrrogável de até 90 (noventa) dias contados da data em que lhe for(em) entregue a unidade prestará assistência técnica, por si ou por terceiros que indicar, execute eventuais revisões, ajustes, consertos ou reparos por vícios aparentes nas áreas privativas, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação.

8.2 - As garantias dos materiais empregados na obra, bem como dos serviços executados serão repassadas ao **COMPRADOR**, de acordo com o memorial descritivo anexo a este instrumento. A **VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora e construtora do empreendimento, pelo prazo de 05 (cinco) anos a partir da expedição do "Habite-se" , responderá por defeitos construtivos que afetem a solidez e segurança do empreendimento.

Cláusula Nona - Escritura Definitiva

9.1 - A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral do preço, averbação da obra e registro do instrumento de instituição e especificação do condomínio, e desde que o **COMPRADOR** esteja em dia com todas as suas obrigações. A **VENDEDORA** informa que vindo o **COMPRADOR** a celebrar instrumento particular de financiamento com agente financeiro, referido instrumento servirá de escritura definitiva, dispensando quaisquer atos complementares. O **COMPRADOR** arcará com todas as despesas decorrentes deste Contrato, como seguros, emolumentos e taxas de Cartório de Notas e Oficial de Registro de Imóveis, Impostos de Transmissão de Bens Imóveis e demais tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o negócio, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**.

9.2 - O **COMPRADOR** obriga-se a comparecer para receber a escritura definitiva do imóvel no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da comunicação que a **VENDEDORA** fizer, providenciando seu imediato registro no Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como a transferir a inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal para o seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores ao registro da referida escritura no Oficial de Registro de Imóveis, para que os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel passem a ser lançados em seu nome. Não cumprido o aqui pactuado responderá o **COMPRADOR** pelo ressarcimento dos prejuízos que a **VENDEDORA** vier a experimentar por omissão dele, cumulados com multa penal compensatória de 20% (vinte por cento) incidentes sobre o prejuízo se dele for exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste Contrato tenha o **COMPRADOR** como responsável e ainda a uma Taxa de Administração na ordem de 10% (dez por cento) sobre os referidos dispêndios. Sem prejuízo da multa e da taxa ora estipuladas a **VENDEDORA** fica desde já expressamente autorizada, se entender conveniente, a providenciar a inscrição municipal acima mencionada em nome do **COMPRADOR**, reembolsando-se, ainda, dos gastos para tanto incorridos.

9.2.1 - A **VENDEDORA** reserva-se o direito de indicar o Cartório de Notas que irá lavrar os instrumentos públicos mencionados neste Contrato, tendo em vista a necessidade de prévio depósito de sua documentação societária e habitualidade do cartório que vier a ser indicado com a modalidade de negócio por e a realizada.

9.3 - A **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, poderá contratar alienação fiduciária do imóvel objeto deste Contrato, em garantia do cumprimento das obrigações ora assumidas pelo **COMPRADOR**.

9.3.1 - Na hipótese mencionada neste item 10.3, a **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR** para receber a escritura definitiva do imóvel que está sendo por ele adquirido.

9.3.1.1 - Com a antecipação da outorga da escritura definitiva do imóvel, as notas promissórias representativas das parcelas ainda vincendas do preço, se emitidas conforme item 3.4, da Cláusula Terceira, recebidas pela **VENDEDORA** em caráter "pro solvendo", automaticamente passarão a ter caráter "pro soluto".

9.3.2 - No mesmo ato da outorga da aludida escritura, em garantia do cumprimento das obrigações ainda pendentes, o **COMPRADOR** transferirá à **VENDEDORA** e/ou instituição financeira indicada pela **VENDEDORA**, em caráter fiduciário, a propriedade do imóvel objeto deste.

9.3.3 - A constituição da propriedade fiduciária será efetivada mediante registro no Oficial de Registro de Imóveis, do contrato que servir de título ao negócio fiduciário e que será celebrado de acordo com minuta-padrão elaborada e fornecida pela **VENDEDORA** ou pelo Agente Fiduciário, se for o caso, cujo conteúdo atenderá o disposto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e posteriores alterações ou modificações da citada lei.

9.3.4 - Constituída a propriedade fiduciária, haverá o desdobramento da posse, sendo o **COMPRADOR** detentor da posse direta e a **VENDEDORA** detentora da posse indireta do imóvel. Não obstante o aqui disposto, o **COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que a posse direta a todo tempo será exercida pela Administradora e Operadora Hoteleira contratada para empreender as atividades hoteleiras no Hotel.

9.4 - Ficam por conta do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes da constituição desta garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação, inclusive às relativas a seguro-prestamista, e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas e de Oficial de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, mesmo que o pagamento caiba, por lei ou por convenção, a **VENDEDORA**.

Cláusula Décima - Irrevogabilidade e Irretratabilidade

10.1 - Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

Cláusula Décima Primeira - Da Cessão de Direitos e Obrigações e Termo Aditivo

11.1 - Estando em dia com as obrigações ora assumidas e obtendo prévia e escrita anuência da **VENDEDORA**, poderá o **COMPRADOR** transferir os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, mediante o pagamento da taxa de 1% (um por cento) do saldo devedor corrigido na data em que for dada a prévia anuência, pelos índices estabelecidos neste instrumento, a título de acompanhamento e exame de anuência. Para obter a anuência da **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** deverá comprovar que o cessionário é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade e sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes deste Contrato. A cessão deste Contrato implicará na automática cessão de posição contratual do **COMPRADOR** nos contratos celebrados com a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**.

11.2 - A **VENDEDORA** se exime de qualquer obrigação ou responsabilidade relativa ao recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) incidente sobre o presente negócio e sobre a cessão que for celebrada pelo **COMPRADOR**, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar tal ato deverá obedecer aos termos da minuta-padrão, a ser fornecida oportunamente pela **VENDEDORA**.

11.3 - Ocorrendo a transferência sem a anuência da **VENDEDORA**, esta será nula de pleno direito, permanecendo o **COMPRADOR** vinculado às obrigações assumidas perante a **VENDEDORA** ficando sujeito, ainda, à rescisão contratual prevista neste instrumento.

11.4. Faculta o **COMPRADOR** à **VENDEDORA** o direito de alienar, ceder ou caucionar total ou parcialmente os direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, mantida a sua responsabilidade técnica.

11.5 - Para confecção de Termos Aditivos será cobrada a quantia de **R\$ 1.000,00 (hum mil reais)** por instrumento confeccionado, devendo este valor ser pago à vista, na data da assinatura do presente aditivo.

Cláusula Décima Segunda - Das Declarações do Comprador

12.1 - O **COMPRADOR** expressamente declara:

12.1.1 - Estar de acordo que correm por sua conta o pagamento de todas as despesas que o presente Contrato originar, tais como tributos (em especial o ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos de cartórios, registros, averbações, autenticações de certidões forenses e documentos em nome da **VENDEDORA**, relativos ao imóvel e certidões fiscais, pagamento ao agente financeiro de taxa de abertura de crédito sobre o valor que eventualmente lhe for financiado, seguros exigidos pelo agente financeiro, taxa de interveniente e outros.

12.1.2 - Que todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos, de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda do empreendimento, prestados ou realizados até a presente data, são suficientemente esclarecedores para sua decisão na aquisição da unidade autônoma, e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições aqui avençadas, nas plantas e especificações, na minuta da convenção do condomínio, e enfim, com o respectivo Memorial de Incorporação registrado no Oficial de Registro de Imóveis.

12.1.3 - Que concede à **VENDEDORA**, em cumprimento de exigências dos Poderes Públicos, em virtude de imposições técnicas ou legais supervenientes, solicitações da **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** ou para fins de melhorar a operacionalidade do Hotel, o direito de modificar a planta, o memorial descritivo, de incorporação e a minuta de convenção condominial, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros, em razão do que o **COMPRADOR** nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua procuradora para representá-lo perante os órgãos técnicos competentes, especialmente a Prefeitura Municipal de Indaiatuba, SP, e o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba, SP, mandato este que é outorgado em caráter irrevogável e irretroatável.

12.1.4 - Considerando que a construção do empreendimento será levada a efeito por parte da **VENDEDORA** mediante recursos próprios ou oriundos de financiamento a ela diretamente concedido por instituição financeira, através de contrato com garantia hipotecária e ou alienação fiduciária de bem imóvel prevista na Lei nº 9.514/97, alterada pela Lei nº 10.931/04, estabelecendo expressamente que as obrigações da **VENDEDORA** estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios estipulados pela instituição financeira e que, em garantia do crédito obtido em nome da **VENDEDORA**, poderá ser exigida pela instituição financeira hipoteca sobre a parte do terreno ora prometida à venda, ainda, sobre as benfeitorias e construções sobre ela acrescidas ou por crescer, alienação fiduciária de bem imóvel objeto do presente e ainda penhor dos direitos creditórios decorrentes da comercialização do empreendimento, **declara estar de acordo com a obtenção do referido empréstimo**, constituição de hipoteca, alienação fiduciária de bem imóvel objeto do presente, com possível antecipação do pagamento das custas previstas no primeiro subitem acima, bem como receber notificações, assinar aditamentos contratuais, escrituras ou qualquer documento exigido pela instituição financeira para consecução do negócio. Por este mesmo instrumento, o **COMPRADOR** nomeia e constitui a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes irrevogáveis e irretroatáveis na forma prevista nos artigos 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro, para exercer todos os poderes e praticar todos os atos que concernem a ele **COMPRADOR**, na qualidade de participante do condomínio, especialmente os seguintes:

a) representá-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente e, assim, confirmar o registro da incorporação; efetivar, no momento próprio, o registro da instituição, divisão, especificação e convenção do condomínio; exercer o direito de desistência da incorporação; proceder à oportuna averbação das construções; formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza;

b) modificar, ratificar, rerratificar, em qualquer de suas disposições, memorial de incorporação e a minuta da convenção de condomínio já registrados no Oficial de Registro de Imóveis;

c) proceder à redação final da convenção de condomínio e elaborar os instrumentos de sua instituição, divisão e especificação e todos os documentos que se fizerem necessários na consecução destes fins; elaborar, aprovar e expedir os Regimentos Internos ou Regulamentos Internos do Condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza; subscrever e assinar esses instrumentos e documentos;

d) elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificando-os; retificando-os; rerratificando-os; subscrevendo-os; procedendo os registros no Cartório de Imóveis competente; podendo realizar esses atos por instrumento particular ou escritura pública;

e) representar a ele, **COMPRADOR**, perante os Poderes Públicos para quaisquer fins, especialmente quanto à aprovação de projetos relativos ao empreendimento e à obtenção de alvarás de qualquer natureza; e, assim também, representá-lo perante as empresas concessionárias de serviços públicos, para promover as instalações e ligações destes no empreendimento e na unidade autônoma objeto desta contratação;

f) representá-lo, igualmente, perante a Prefeitura do Município de Indaiatuba, SP, requerendo o quanto necessário em relação às construções do Condomínio e efetuando a inscrição fiscal da unidade autônoma objeto desta contratação;

g) apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competentes;

h) promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do Hotel (Condomínio), incluindo-se nessas medidas a contratação da Administradora e Operadora Hoteleira e a contratação de empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços;

i) realizar contratos de financiamento e proceder por qualquer forma à captação de recursos, que tenham sido ou venham a ser tomados ou contratados; para junto à instituição financeira assinar, aditar, rerratificar, alterar o contrato com garantia hipotecária e ou alienação fiduciária de bem imóvel objeto do presente; concordar previamente com os termos dos citados contratos, que deverão ser lavrados conforme os dispositivos da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste instrumento ou dos contratos que forem celebrados; custodiar, ceder fiduciariamente e securitizar, se e quando necessário, as notas promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo **COMPRADOR** e vinculados a este instrumento, bem como constituir garantias reais; sub-rogar o **COMPRADOR** nas relações com o agente financiador da construção ou com a sociedade securitizadora, tão-só no que se refere aos valores devidos por ele, **COMPRADOR**, em razão do presente instrumento, sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária, cujo pagamento é assegurado pela garantia a ser constituída pela **VENDEDORA**. Para este fim a **VENDEDORA** poderá, igualmente, contratar, retificar e alterar cláusulas e condições com as partes interessadas ou envolvidas, assinando os documentos cabíveis.

12.2 - O **COMPRADOR** expressamente concorda que suas obrigações e responsabilidades pelos pagamentos decorrentes do presente sejam garantidas a critério da **VENDEDORA**, por hipoteca (exceto sobre a unidade objeto deste), por fiadores ou por alienação fiduciária de imóvel (objeto deste ou não).

12.2.1 - Todos os recursos obtidos pela **VENDEDORA** junto ao Agente Financeiro serão utilizados única e exclusivamente na execução das obras do **WISE HOTEL**. Em adição ao aqui disposto a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, poderá submeter o empreendimento ao patrimônio de afetação.

12.2.2 - A **VENDEDORA** poderá a qualquer tempo contratar financiamento para a produção do Hotel, podendo conferir o terreno, suas acessões e futuras unidades autônomas em garantia, mediante a constituição de ônus real. A liberação da hipoteca ou alienação fiduciária incidente sobre o imóvel, que será de responsabilidade exclusiva da **VENDEDORA**, deverá ocorrer dentro do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da quitação do financiamento, da averbação da construção e instituição de condomínio, ou quitação do preço da unidade pelo(s) **COMPRADOR**, o que por último ocorrer. A liberação da hipoteca ou alienação fiduciária incidente sobre a unidade autônoma objeto deste Contrato, no que se refere ao financiamento ou repasse obtido pela **VENDEDORA**, será de responsabilidade desta última.

12.3 - O **COMPRADOR** autoriza que a **VENDEDORA** e a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**, conforme o caso, utilizem e divulguem as imagens do **WISE HOTEL** através de fotografias em material de publicidade ou propaganda comercial, a título de difusão de seus trabalhos, com fins de comercializar unidades que o compõem.

12.4 - O **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA** organizar, às suas exclusivas expensas, um "stand" de vendas durante a construção, nele podendo manter corretores de plantão, durante e depois de constituído o condomínio, até a alienação total das unidades, podendo utilizar as partes externas e a cobertura do edifício, bem como quaisquer áreas do

terreno condominial, para colocação de placas indicativas das vendas, ficando assegurado às mesmas, o direito também por igual período, de utilizar o hall social para a promoção de suas vendas.

12.5 - Que, em se tratando de mais de um **COMPRADOR**, nomeiam-se de forma irrevogável e irretroatável procuradores entre si, para o fim de receber um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pela **VENDEDORA**, ficando expressamente instituída solidariedade entre eles, independente do percentual de propriedade (fração ideal) estipulado entre si.

12.6 - Que integram este instrumento a planta do apartamento tipo, memorial descritivo de mobiliário e de material e contratos e documentos mencionados no item "I" do Quadro Resumo, tendo a **VENDEDORA** prestado amplo esclarecimento sobre todos os dados, achados conforme e aceito pelo **COMPRADOR**, em especial no que se refere ao método de atualização da forma de pagamento das parcelas do preço, eventual saldo devedor para com a **VENDEDORA** e ao fato de se tratar de um empreendimento hoteleiro.

12.7 - Que a **VENDEDORA** colocou à disposição do **COMPRADOR**, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e minuta da Futura Convenção de Condomínio devidamente registrados no competente Oficial de Registro de Imóveis e todos os demais contratos mencionados no item "I" do Quadro Resumo, os quais foram por ele aceitos integralmente.

12.8 - Declara o **COMPRADOR** ser responsável civil e criminalmente pelas informações pessoais prestadas através do preenchimento de ficha cadastral entregue à **VENDEDORA**, obrigando-se-lhe comunicar seus novos endereços por escrito através de carta postal registrada toda vez que houver alterações em seus endereços, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação, ciente de que se assim não proceder, os endereços referidos neste instrumento prevalecerão para todos os fins e efeitos de direito, inclusive judiciais.

Cláusula Décima Terceira - Prazo de Carência

13.1 - A incorporação do **WISE HOTEL** está sujeita ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP, dentro do qual é lícito à **VENDEDORA** dela desistir com o que, desde já, concorda o **COMPRADOR**, caso não se efetive a aquisição por terceiros, de unidades que correspondam a 70% (setenta por cento) das futuras unidades do **WISE HOTEL**.

13.1.1 - Durante a vigência do prazo de carência será devido o pagamento das parcelas e/ou prestações que se vencerem, nos termos estabelecidos neste contrato.

13.2 - Optando a **VENDEDORA** pela desistência da incorporação, tal decisão será denunciada por escrito ao Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP, e ao **COMPRADOR**, dispondo a **VENDEDORA** do prazo de 30 (trinta) dias para restituir ao **COMPRADOR** os valores até então pagos, devidamente corrigidos pela variação do INCC- DI.

13.3 - A devolução acima mencionada será efetuada mediante depósito em conta corrente bancária do **COMPRADOR**, valendo o comprovante de depósito como quitação integral e como prova da desvinculação com o empreendimento.

13.4 - Na hipótese de denúncia da incorporação, ficará o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP, autorizado a proceder ao cancelamento do registro deste Contrato, caso este tenha sido submetido a tal procedimento.

Cláusula Décima Quarta - Disposições Gerais

14.1 - O **COMPRADOR** autoriza desde já o fornecimento e obtenção de informações de crédito em seu nome nas Associações de créditos, tais como: SERASA, SPC, ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO e outras do mesmo gênero, autorizando ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integralizarem os bancos de dados destas associações.

14.2 - Este instrumento torna sem efeito qualquer documento assinado anteriormente entre a **VENDEDORA** e o **COMPRADOR** nele não mencionado.

14.3 - Caso qualquer das Partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes deste ajuste, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuída, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição deste contrato, principalmente no que se refere aos acréscimos renunciados na Cláusula Quinta - Das Penalidades. Eventual repactuação de valores devidos, constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão pela qual para efeito de periodicidade de reajustamento e termo inicial deste contrato não será deslocado.

Cláusula Décima Quinta - Do Registro deste Contrato

15.1 - Ficam autorizados e requeridos os registros imobiliários que se fizerem necessários para a perfeita formalização deste contrato. As despesas relativas a este contrato, bem como, de seu registro, correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**.

Cláusula Décima Sexta - Das Disposições Especiais

16.1 - Considerando as especificidades que envolvem as unidades autônomas hoteleiras, com relação à sua montagem, equipagem e decoração, bem assim aos procedimentos de vistoria e entrega de chaves, ficam estabelecidas para tal fim, as regras abaixo, complementares às demais regras constante deste instrumento.

16.2 - O **COMPRADOR** se compromete a não contratar com terceiros, por iniciativa própria, a execução de qualquer serviço no imóvel, considerando que é terminantemente vedado a ele promover qualquer alteração em sua unidade autônoma, sendo certo que a mesma será e deverá ser mantida montada, equipada e decorada de acordo com o padrão definido pela **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**.

16.3 - A vistoria da unidade autônoma objeto do presente será realizada pela **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**, com recursos da verba pré-operacional.

16.3.1 - O **COMPRADOR** só terá direito ao recebimento de sua unidade autônoma desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, sob pena de a **VENDEDORA** exercer o direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64.

16.3.2 - Caso a **VENDEDORA** exerça seu direito de retenção da unidade ora compromissada, conforme dispõe o artigo 52 da Lei nº 4591/64 e este Contrato, fica desde logo ajustado que até que o **COMPRADOR** esteja apto a se imitar na posse, eventuais valores recebidos em razão da exploração hoteleira de referida unidade pertencerão à **VENDEDORA**, não cabendo ao **COMPRADOR** qualquer direito de indenização ou compensação a que título e tempo forem.

16.3.3 - Para os fins de vistoria, recebimento de chaves e transferência da posse da unidade autônoma à **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**, o **COMPRADOR**, neste ato, confere-lhe especiais poderes para que faça a vistoria das áreas comuns e de sua unidade autônoma e firme o termo de recebimento de chaves e dê início às atividades operacionais hoteleiras.

16.4 - A **VENDEDORA** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientados da concepção e aprovação do Empreendimento, conforme consta da Convenção de Condomínio, e que, portanto, são essenciais à sua regular operação e utilização como um hotel.

16.4.1 - O **COMPRADOR**, por sua vez, declara em caráter irrevogável e irretratável que a **VENDEDORA** lhe informou de forma clara e inequívoca as condições relativas à operacionalidade do Hotel, especialmente no que toca ao sistema de exploração hoteleira conjunta e sua participação como sócio participante de uma Sociedade em Conta de Participação (a "SCP").

16.4.2 - O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, **DECLARA** que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**,

sendo que a celebração do termo de adesão tem caráter meramente organizacional, considerando a presente declaração de adesão contida neste instrumento.

16.4.3 - Em razão da adesão e sub-rogação de que trata o item anterior, o **COMPRADOR DECLARA** ter conhecimento e aceitar que:

(a) em razão da constituição da SCP, para promover a exploração hoteleira das unidades autônomas e de certas áreas comuns condominiais, passa-lhe a fazer parte, na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá conforme os termos do contrato específico;

(b) só será vistoriada e considerada recebida unidade autônoma de comprador que estiver adimplente com as obrigações assumidas em face da **VENDEDORA**, da **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** e do condomínio;

(c) a fase operacional do Hotel terá início após ocorrerem, cumulativamente: (i) a expedição do “Habite-se” e seu cadastramento perante os órgãos públicos competentes, bem assim a expedição dos demais alvarás e licenças exigidos por lei que permitam a operação do Hotel; (ii) a Assembleia de Instalação de Uso do Condomínio; (iii) ter sido realizada nos termos deste Contrato a vistoria das unidades autônomas e das áreas comuns do Hotel, atestando que as mesmas estejam completamente montadas, equipadas e decoradas, conforme os padrões solicitados pela **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**; (iv) o recebimento das unidades autônomas e áreas comuns do Hotel, após realização da vistoria e consequente laudo atestando que as mesmas estejam completamente montadas, equipadas e decoradas e em conformidade com os padrões solicitados pela **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**; (v) terem sido quitados todos os valores previstos neste instrumento, na Convenção de Condomínio e nos instrumentos de aquisição de unidades autônomas; (vi) ser transferida à **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** a posse direta das unidades autônomas, para que esta, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade em Conta de Participação possa promover a exploração hoteleira do Hotel;

(d) as unidades não recebidas pelos respectivos adquirentes, as eventualmente recebidas, mas não montadas, equipadas e decoradas integralmente, bem como aquelas que não estejam de acordo com os padrões da **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** não terão disponibilizados os serviços previstos na Convenção de Condomínio, ficando, portanto, bloqueadas ao uso, haja vista que só poderão ser utilizadas para fins de hospedagem por meio da **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**, em razão da aprovação do Hotel perante os órgãos públicos;

(e) a fase de pré-operação está estimada para ocorrer nos termos e prazo previstos no contrato celebrado com a **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA**;

(f) a marca **TRAVEL INN** é de uso exclusivo da **ADMINISTRADORA E OPERADORA HOTELEIRA** e será utilizada no Hotel enquanto vigentes os contratos com ela celebrados.

Cláusula Décima Sétima – Do Foro de Eleição

17.1 - As Partes, de comum acordo, elegem como competente para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou pendências que se possa originar deste contrato, o foro da Comarca da situação do imóvel, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, devendo a parte vencida pagar as custas judiciais e os honorários de advogado da parte vencedora (conforme estipulado pelo juízo), sem prejuízo das demais cominações penais, legais e contratuais.

E, por se acharem assim perfeitamente acordados e ajustados, assinam o presente contrato juntamente com as testemunhas.

Indaiatuba, de de

VENDEDORA:

.....
Congesa Engenharia e Construções Ltda.
CNPJ: 96.161.237/0001-23

.....
Congesa Engenharia e Construções Ltda.
CNPJ: 96.161.237/0001-23

COMPRADOR:

.....
Nome:
RG:
CPF:

.....
Nome:
RG:
CPF:

.....
Intermediadora:
CNPJ:

.....
Intermediadora:
CNPJ:

Testemunhas:

Visto jurídico: _____

Visto financeiro: _____