

**ANEXO VII - Minuta do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de
Unidade Autônoma e Outras Avenças.**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE
UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS**

BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER

QUADRO RESUMO:

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas,

COMPROMISSÁRIA VENDEDORA E INCORPORADORA:

BBC BOULEVARD BUSINESS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SPE LTDA., estabelecida na Avenida Diogo Alvares, nº 2.380, sala 11, bairro Jardim Santana, Campinas, SP, CEP: 13.088-654, inscrita no CNPJ sob nº 97.536.711/0001-17, neste ato representada por seus diretores infra-assinados, e;

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR:

PESSOA FISICA PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):
NOME:
NACIONALIDADE:
PROFISSÃO:
ESTADO CIVIL:
RG: ÓRGÃO EXPEDIDOR:
CPF/MF:
ENDEREÇO COMERCIAL:
TELEFONE:
DATA DE NASCIMENTO:
CÔNJUGE:
NACIONALIDADE:
PROFISSÃO:
RG:
CPF/MF:
ENDEREÇO COMERCIAL:

TELEFONE:
DATA DE NASCIMENTO:
REGIME DE CASAMENTO:
DATA DO CASAMENTO:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:
TELEFONE:
E-MAIL:

PESSOA JURIDICA RAZÃO SOCIAL:
SEDE:
CNPJ/MF:
REPRESENTANTE LEGAL:
RG:
CPF/MF:
NACIONALIDADE:
PROFISSÃO:
ENDEREÇO RESIDENCIAL:
TELEFONE:
E MAIL:

Constituem o presente “Instrumento” em comum acordo, conforme cláusulas expostas a seguir:

UNIDADE AUTÔNOMA

Unidade (s) autônoma (s) (Suíte) do subcondomínio Boulevard Business Hotel & Convention Center, situado na Estrada Municipal HBR, 167, Cidade de Holambra/SP, objeto da matrícula nº 76360, livro 2, ficha 1, (r.05) do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP:

- Suíte n.º _____ , _____ (Pavimento) , Bloco _____, Tipo _____ , com área de _____ m2.

PREÇO

O preço certo e ajustado devido pelo COMPRADOR à VENDEDORA pela compra da unidade autônoma, objeto deste Contrato, é de R\$ _____.

FORMA DE PAGAMENTO

O COMPRADOR pagará a unidade da seguinte forma:

1 – [-DESCREVER-].

OBJETO GERAL DA INCORPORAÇÃO

O objeto da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e regulamentação posterior, é um condomínio de natureza comercial, hoteleira e housing flats, que será construído sobre parte do terreno localizado na Estrada Municipal HBR, 167, Cidade de Holambra/SP, que receberá a denominação de Boulevard Business Hotel, Convention Center & Housing Flats.

REGISTRO DA INCORPORAÇÃO

O projeto de incorporação em anexo é registrado e aprovado na Prefeitura de Holambra conforme Alvarás de Aprovação dos Projetos Arquitetônicos protocolados na Prefeitura Municipal de Holambra sob os n.º 1687/2016 de 20/04/2016 e n.º 6761/2017 e 6762/2017 de 19/12/2017 e possui o Registro da Incorporação, R.09 da matrícula 76.360, Protocolo de n.º 286711, Microfilme de n.º 133.714, Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi mirim/SP.

PRAZO ESTIMADO DE CONCLUSÃO DA OBRA

O prazo estimado para conclusão da obra é 31/08/2020, ressalvado o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

Eventual prorrogação do prazo se dará nos moldes do §2.º do Art. 48 da Lei 4.591/64 (Lei da Incorporação), em razão da ocorrência de situações que costumeiramente geram atraso em obras, como escassez de mão-de-obra especializada, falhas e problemas nos meios de comunicação, fornecedores em atraso e demais situações justificáveis, assim como em casos fortuitos ou de força maior. O prazo da prorrogação dependerá do prazo necessário para o cronograma ser reestabelecido e será calculado e comunicado pela incorporadora.

Campinas, ____ de _____ de 2018.

Rubricas _____

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS.

BOULEVARD BUSINESS HOTEL & CONVENTION CENTER

CLÁUSULAS:

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra (“Contrato”) e seu respectivo Quadro Resumo, apresentado nas folhas anteriores, o qual, uma vez rubricado pelas Partes, fica fazendo parte integrante e indissociável do presente Contrato, para todos os fins de direito, as Partes nomeadas e qualificadas no Quadro Resumo têm entre si, justas e contratadas, as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

1.1 A VENDEDORA é a legítima proprietária do imóvel registrado na matrícula nº 76360, livro 2, ficha 1, (r.05) do CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM/SP.

1.2 O subcondomínio Boulevard Business Hotel & Convention Center conterá 100 (cem) unidades autônomas (Suítes), Centro Empresarial, Bloco Central com restaurante, *deck* e *lounge*, piscina de raia coberta, academia, piscina infantil e adulta externas, *playground*, áreas de estacionamento com vagas rotativas, partes, áreas, bens e equipamentos comuns de uso exclusivo, conforme estabelecido na Convenção de Condomínio e Memorial de Incorporação.

1.3 A VENDEDORA declara que o imóvel com sua respectiva fração ideal não contém qualquer impedimento que impeça sua alienação, declarando neste ato inexistir constrição judicial ou garantia real sobre o bem e, o COMPRADOR, por sua vez, declara ter conhecimento que o objeto deste instrumento é a aquisição da unidade autônoma identificada no Quadro Resumo, com finalidade exclusiva para operação condo-hoteleira, integrada ao pool.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

2.1 Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA promete vender ao COMPRADOR, a unidade imobiliária autônoma definida no Quadro Resumo, a qual será entregue com todos os materiais necessários para a sua utilização, de acordo com o Memorial Descritivo do Edifício.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1 O preço total, certo e ajustado para o presente Contrato de Compra e Venda é de R\$ _____ (_____ reais), que o COMPRADOR compromete-se a pagar nas seguintes condições:

3.2 O pagamento a título de sinal de negócio e princípio de pagamento no valor de R\$ _____ (_____ reais), será feito (DESCREVER).

3.3 Serão _____ parcelas mensais, cada uma no valor de R\$ _____ (_____ reais) com vencimento todo dia 10 de cada mês, a partir de 10/___/___, parcelas corrigidas cumulativamente pelo índice do INCC devendo ser quitadas por meio de boletos bancários que serão enviados para o endereço do COMPRADOR;

3.4 Até a expedição do Habite-se, todas as parcelas do preço serão pagas em moeda corrente nacional, reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste Contrato até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI).

3.4.1 Se o INCC-DI adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda deixar de refletir a correta atualização monetária, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo: o CUB - Índice de Custo Unitário Básico - H8-2N, publicado pelo Sinduscon-SP.

3.4.2 A partir da expedição do Habite-se, o saldo devedor passará a ser reajustado pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado “pro rata die”.

3.4.3 Se o Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que as parcelas do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser

corrigidas monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior à substituição e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao do efetivo pagamento da parcela.

3.5 A comissão de corretagem pela intermediação da presente compra e venda não integra o Preço constante no presente instrumento, mas integra o preço da proposta firmada pelo COMPRADOR, para aquisição da unidade autônoma. Desta forma, a comissão de corretagem integra o preço do negócio jurídico.

3.5.1 O COMPRADOR desde já declara que tem conhecimento de que o serviço de intermediação imobiliária para aquisição da unidade aqui objetivada foi prestado por empresa autônoma e especializada, razão pela qual reconhece que a relação jurídica decorrente da intermediação tem de um lado a empresa especializada na venda e seus corretores credenciados e, de outro lado, ele, o COMPRADOR, que pagará diretamente àqueles o serviço prestado, não podendo, sob qualquer hipótese, a VENDEDORA ser responsabilizada pelo pagamento da referida comissão, ou pelo reembolso total ou parcial em caso de posterior desistência ou rescisão por inadimplemento de quaisquer das partes aqui contratantes.

3.6 Neste ato e instrumento o COMPRADOR declara ter ciência dos valores estimados que deverão ser destinados à constituição de fundo de caixa/capital de giro de implantação do sistema hoteleiro, para fazer face às despesas iniciais do sistema; dos valores estimados que deverão ser destinados para cobrir as despesas com a execução e plano de marketing para lançamento do Condo-Hotel e demais despesas relativas ao orçamento pré-operacional, previstas no INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E DE ASSESSORIA PRÉ-OPERACIONAL firmado entre a VENDEDORA e a Transamérica Comercial e Serviços LTDA, em novembro de 2017.

3.7 Neste ato e instrumento o COMPRADOR declara ter plena ciência do Estudo de Viabilidade do Empreendimento, assim como de suas taxas de retorno e riscos.

CLÁUSULA QUARTA – DO LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O pagamento mencionado na Cláusula Terceira será efetuado pelo COMPRADOR à VENDEDORA, a única com poderes para dar quitação das parcelas.

4.2. O recebimento de prestações em atraso não constitui alteração ou novação contratual, mas sim um ato de tolerância por parte da VENDEDORA.

4.3 As parcelas do preço deverão ser pagas, por meio de boletos de cobrança bancária e caso estes não cheguem ao destinatário 02 (dois) dias antes do vencimento, o COMPRADOR deverá comunicar o não recebimento à VENDEDORA para que ela possa providenciar o envio de novo boleto por e-mail, ou torna-lo disponível para retirada na sede da empresa, sendo inadmitida a realização dos pagamentos de outra forma, que, se porventura realizados, serão considerados não efetivados, ficando a VENDEDORA autorizada a cobrá-los integralmente, com as cominações devidas resultantes de inadimplemento ou mora do COMPRADOR.

4.4 Fica estabelecido que a falta de recebimento de aviso de vencimento não exime o COMPRADOR de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente instrumento, nem justifica o atraso em seu pagamento.

4.5 O COMPRADOR deverá manter arquivados os comprovantes dos pagamentos efetuados, obrigando-se a comprovar à VENDEDORA a correta efetivação de qualquer pagamento no prazo de até 05 (cinco) dias contados do aviso que lhe for dirigido para esse fim.

4.6 Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo COMPRADOR e a sistemática de cálculos dos mesmos, estabelecida no presente Contrato, deverá ser imediatamente complementada pelo COMPRADOR, no prazo de até 05 (cinco) dias contados do aviso que lhe for dirigido para esse fim.

4.7 O pagamento de uma parcela, ainda que sem ressalva, não presume a quitação das anteriores, bem como a quitação do principal, ainda que sem ressalvas, não presume a quitação dos juros e de reajustes monetários, se for o caso. Assim, compete ao COMPRADOR o dever de comprovar o pagamento de qualquer parcela quando exigido.

4.8 Correrão, ainda, por conta do COMPRADOR, independentemente do efetivo recebimento da unidade autônoma adquirida, todas as despesas de

condomínio que forem estipuladas pela Assembleia a partir de sua instalação e, ainda, como promitente comprador(a), bem como a quota parte de IPTU e, se for o caso, incidente sobre a fração do terreno ou sobre a unidade autônoma a partir da expedição do habite-se.

CLÁUSULA QUINTA – INADIMPLEMENTO

5.1 A impontualidade do COMPRADOR no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste Contrato ou de quaisquer encargos, tributos, contribuições ou reembolso de seguro, entre outros, se houver, sujeitará o COMPRADOR ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, além de multa de 2% (dois por cento) do valor do débito vencido e não pago, sempre corrigidos monetariamente com base no último índice de correção divulgado, o qual será definido conforme disposto na Cláusula Terceira.

5.2 A tolerância da VENDEDORA no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste Contrato, em datas posteriores aos respectivos vencimentos, assim como a não aplicação imediata das sanções ora previstas ou o não exercício das ações que a mora ou o inadimplemento do COMPRADOR acarretaria, não poderão, jamais, ser invocados como precedente ou novação de dívida, sendo tais fatos mera liberalidade da VENDEDORA, que poderá, a qualquer tempo, impor as sanções, cobrar as diferenças e ajuizar as medidas cabíveis.

5.3 Deixando o COMPRADOR de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento de qualquer uma das prestações referidas neste Contrato, promoverá a VENDEDORA a sua prévia interpelação para que seja purgada a mora no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas, encargos, tributos, tarifas, contribuições, reembolso de seguros etc., vencidos e não pagos, acrescidos de juros, multa, custas e honorários advocatícios, fixados estes em 20% (vinte por cento) do valor devido e não pago, incidentes somente quando houver a interveniência de advogados para a cobrança dos valores, tudo atualizado monetariamente na forma acima prevista, ficando claro que o não atendimento do COMPRADOR à tais medidas premonitórias ensejará, de pleno direito e a juízo exclusivo da VENDEDORA:

a) a propositura de ação de rescisão do presente Contrato, com a devolução de parte dos valores até então pagos, deduzidos os custos administrativos e

da rescisão deste Contrato, suportados pela VENDEDORA e de responsabilidade do COMPRADOR inadimplente, desde já fixados em 30% (trinta por cento) dos valores já pagos, devendo a posse do imóvel ser restituída imediatamente à VENDEDORA, com todas as suas acessões e benfeitorias, sem que o COMPRADOR possa invocar o direito de retenção a qualquer título ou pretexto, bem como pleitear qualquer indenização relativa às benfeitorias e acessões, independentemente de seu valor;

b) a cobrança ou a execução judicial do total da dívida, vencida e vincenda, caso em que o COMPRADOR pagará o débito atualizado monetariamente, na forma ora prevista, acrescido dos encargos ora estipulados, das custas judiciais e dos honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento) da dívida, a qual o COMPRADOR, desde já, reconhece como sendo líquida e certa; ou

c) a promoção de leilão dos direitos decorrentes deste Contrato, o qual será realizado dentro do prazo anunciado por 02 (duas) vezes em jornal de grande circulação desta Comarca e com antecedência mínima de 10 (dez) dias para a primeira praça e 05 (cinco) dias para a segunda praça, se necessário, tudo nos termos dos incisos VI e VII do artigo 1º da Lei Federal nº 4.864, de 29 de novembro de 1965 e parágrafos 1º ao 7º do artigo 63 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que as Partes consideram, para todos os efeitos, como se aqui estivessem transcritos e dos quais o COMPRADOR declara ter conhecimento, ficando reservado à VENDEDORA o direito de preferência, de acordo com o parágrafo 3º do artigo 63 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

5.4 No caso de aplicação do disposto na alínea "c" acima, a VENDEDORA poderá, nos termos dos incisos VI e VII do artigo 1º da Lei Federal nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste Contrato, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos parágrafos 1º ao 7º do artigo 63 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

5.5 Exclusivamente nas hipóteses de inadimplemento do COMPRADOR, se a VENDEDORA optar pela rescisão do instrumento, conforme previsto na alínea (a), da cláusula "5.3" acima, como também em situação extrajudicial, o COMPRADOR receberá em devolução, parte do preço de aquisição do imóvel pactuado neste instrumento, até então pago à VENDEDORA, caso o COMPRADOR tenha efetivamente pago à VENDEDORA, bem como os juros

pagos, reajustado monetariamente na forma prevista neste instrumento, obedecida a seguinte proporcionalidade: a) havendo o COMPRADOR pago até 10% do total do preço de venda, este receberá em devolução, em 2 (duas) parcelas mensais, o montante de 70% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem como excluído o valor de eventual multa, despesas administrativas e tributos; b) havendo o COMPRADOR pago de 10,01% a 30% do total do preço de venda, este receberá em devolução, em 8 (oito) parcelas mensais, o montante de 70% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem como excluído o valor de eventual multa, despesas administrativas e tributos; c) havendo o COMPRADOR pago de 30,01% a 50% do total do preço de venda, este receberá em devolução, em 12 parcelas mensais, o montante de 70% do total pago a título de principal, excluídos os juros pagos, bem como excluído o valor de eventual multa, despesas administrativas e tributos; d) havendo o COMPRADOR pago mais de 50,01% do total do preço de venda, este receberá em devolução, em 18 parcelas mensais, corrigidas monetariamente conforme disposições já previstas neste instrumento, o montante de 70% do total pago a título de principal, excluídos os juros, bem como excluído o valor de eventual multa, despesas administrativas e tributos.

5.6 A parte restante das quantias pagas pelo COMPRADOR será perdida em favor da VENDEDORA, a título de pena compensatória, ficando vedada a redução da pena ora pactuada.

5.7 Tendo em vista que a sentença transitada em julgado que venha a reconhecer a resolução contratual terá caráter declaratório e, conseqüentemente, seus efeitos retroagirão à data do término do prazo da medida premonitória imposta pelo Decreto-Lei nº 745, de 07 de agosto de 1969, a retenção da unidade autônoma pelo COMPRADOR, no período entre a data do término do prazo da notificação e a data da efetiva reintegração da VENDEDORA na posse da unidade configurará ocupação indevida e sujeitará o COMPRADOR ao pagamento do valor equivalente a 0,5% (meio ponto percentual) ao mês ou fração de mês do preço do imóvel corrigido monetariamente, a título de aluguel, ficando desde já autorizada a VENDEDORA, se for o caso, a compensar esta quantia do valor a ser restituído ao COMPRADOR, referente à parcelas já pagas do preço.

5.8 Sem prejuízo do quanto estipulado nos itens acima, a totalidade da dívida será considerada vencida de pleno direito, podendo a VENDEDORA exigir seu

pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, se:

a) o COMPRADOR ceder ou transferir a terceiros os direitos aquisitivos que ora lhe são atribuídos sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA, em desconformidade com este Contrato;

b) o COMPRADOR, também sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA, constituir sobre a unidade autônoma qualquer ônus real;

c) contra o COMPRADOR for movida ação ou execução ou for decretada medida judicial que, de algum modo, afete a unidade autônoma, no todo ou em parte, ou que lhe afete o patrimônio, reduzindo ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprimento das obrigações ora assumidas;

d) o COMPRADOR se tornar insolvente;

e) o COMPRADOR ficar inadimplente em relação a qualquer cláusula ou condição ora estabelecida;

f) o COMPRADOR fizer composição moratória com seus credores oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA DESTE CONTRATO.

(artigos 121 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 – Código Civil Brasileiro, combinado com o artigo 34 da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964).

6.1 A incorporação se sujeita ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do qual é lícito à VENDEDORA dele desistir, caso não se efetive a aquisição, por terceiros, de unidades que correspondam a 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas do Edifício e destinadas à comercialização, nos exatos termos do Memorial de Incorporação.

6.2 Durante a vigência do prazo de carência, será devido o pagamento das parcelas e/ou prestações que se vencerem, nos termos ora estabelecidos, considerado como feito a título de depósito.

6.3 Optando a VENDEDORA pela desistência da incorporação até a data prevista na cláusula 6.1, tal decisão será denunciada por escrito ao Cartório

de Registro de Imóveis competente e a cada COMPRADOR, dispondo a VENDEDORA do prazo de até 30 (trinta) dias a partir do registro da denúncia para restituir ao COMPRADOR os valores até então pagos, devidamente corrigidos monetariamente, segundo o índice previsto para indexação do preço de aquisição, sendo certo que, por tal razão, o COMPRADOR desde já concorda, expressamente, que a referida desistência seja aceita pelo registro imobiliário competente, independentemente de nova concordância ou oitiva do COMPRADOR, mesmo na hipótese de estar a presente promessa registrada, sendo certo que, com o registro da denúncia da incorporação, deverá ser cancelado o registro da presente promessa.

6.4 A devolução de que trata a cláusula supra será efetuada mediante depósito em conta corrente a ser indicada pelo COMPRADOR, valendo comprovante de depósito como quitação integral dada pelo COMPRADOR à VENDEDORA, e como prova de sua desvinculação total do empreendimento. Com tal procedimento ficarão as partes desobrigadas dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, ficando a VENDEDORA, dessa forma, liberada para dar o destino que melhor lhe convier ao terreno, tudo independentemente de qualquer participação ou anuência do COMPRADOR e de outra medida, seja judicial ou extrajudicial.

6.5 Por outro lado, não vindo a VENDEDORA a exercer a faculdade aqui prevista, tornando dessa forma obrigatório, irrevogável e irretroatável o presente Contrato, é assegurado às partes o direito de se exigirem, ainda que compulsoriamente, o cumprimento das obrigações constantes deste instrumento, sendo certo que os depósitos efetuados passarão a ser considerados como pagamentos efetivos.

CLÁUSULA SÉTIMA – EXECUÇÃO DA OBRA

7.1 As acessões levantadas no aludido imóvel, a este se incorporarão automaticamente, na medida em que forem sendo construídas e as frações do terreno constituirão, com as correspondentes acessões, as unidades autônomas do empreendimento.

7.2 A VENDEDORA promoverá, por si ou por subcontratados seus, a execução das obras que lhe cabem no empreendimento, em conformidade com o projeto aprovado e memorial descritivo de acabamento, documentos esses que integram o Memorial de Incorporação do empreendimento, e que ficam fazendo parte integrante e complementar deste Contrato, ressalvadas

eventuais modificações que venham a ser introduzidas nas unidades autônomas do empreendimento e/ou em suas partes comuns em virtude de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela municipalidade, corpo de bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, ou pela própria execução das obras e/ou para melhor aproveitamento de áreas, as quais não darão às Partes o direito de pleitear qualquer compensação.

7.3 Independentemente de qualquer consulta ao COMPRADOR e sem que lhe caiba o direito de pleitear qualquer indenização, poderá a VENDEDORA, sempre que se fizer necessário, alterar o projeto de construção, em razão da imposição de boas normas técnicas de execução de obras, de determinações ou exigências dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos, bem como a participação inicialmente fixada das unidades condominiais no terreno e nas partes de uso comum do empreendimento.

7.4 Quanto ao Memorial Descritivo, poderá a VENDEDORA substituir quaisquer materiais ou peças ali especificados, desde que por outros de custos equivalentes e/ou qualidade similar ou superior.

7.5 Além do disposto nos itens anteriores, não se considerará infração ao projeto de construção e ao Memorial arquivado no cartório de registro de imóveis competente, não dando ao COMPRADOR, portanto, o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedente a 5% (cinco por cento) nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas do imóvel ou das partes de uso comum, ficando perfeitamente esclarecido que, para o cálculo de eventual diferença, nas áreas e/ou medidas, será tomado como ponto de referência o eixo das paredes.

7.6 Fica expressamente convencionado que a unidade autônoma estará pronta e acabada, para todos os efeitos legais, a partir da obtenção do "Habite-se" do empreendimento, não podendo o COMPRADOR se recusar a receber a posse do imóvel ora compromissado.

7.7 No ato da entrega da posse e como condição para sua efetivação, o COMPRADOR deverá assinar o "Termo de Aceitação das Obras".

7.8 Desde a data da concessão do Auto de Conclusão ("Habite-se"), ainda que, por qualquer razão que não seja culpa da VENDEDORA, não venha o COMPRADOR a ser imitado na posse da unidade autônoma, ficará ele obrigado a pagar à VENDEDORA as quantias necessárias à efetivação do registro do presente Contrato, além de responder por todas as despesas que a VENDEDORA venha a suportar, relacionadas à unidade autônoma ora compromissada, de qualquer natureza.

7.9 Objetivando o perfeito cumprimento ao estabelecido nas cláusulas e condições deste Contrato e/ou atender a quaisquer exigências dos poderes públicos, órgãos delegados ou concessionárias de serviços públicos, o COMPRADOR, neste ato, nomeia e constitui a VENDEDORA, como sua bastante procuradora, conferindo-lhe poderes especiais e irrevogáveis, na forma prevista no artigo 1.317, incisos I e II do Código Civil, para representá-lo junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à esta municipalidade, Vara de Registros Públicos desta Comarca, Cartórios de Notas e Registros de Imóveis Competentes e ao CREA, podendo assinar plantas, projetos, escrituras, termos, documentos, requerimentos e declarações, juntar e retirar quaisquer papéis, documentos e certidões, passando os correspondentes recibos, fazer doações de áreas de recuo, constituir servidões, a título gratuito ou oneroso, fazer doações de áreas de afastamento, subestações de energia, gás ou tratamento de águas, estacionamento etc., podendo, para tanto, transmitir domínio, posse, direito e ação e responder pela evicção de direito, aceitar investimentos, receber indenizações ou efetuar seu pagamento, recebendo e dando quitação, retificar frações ideais, metragens, quadros da NBr-12.721, minuta da Futura Convenção de Condomínio e Memorial de Incorporação e declarações vinculadas à adoção do regime de incorporação imobiliária, subscrever os instrumentos que se fizerem necessários para a instituição da edificação ao regime do condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, tais como a instituição do condomínio e sua vinculação ao regime de condomínio especial, a Convenção de Condomínio etc., concordar, discordar, transigir, confessar e firmar compromisso, assinando os respectivos termos e contratos, podendo, ainda, re-ratificar e/ou aditar o presente mandato, com vista a cumprir eventuais exigências dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e da Vara de Registros Públicos competentes, representando plenamente o COMPRADOR para corrigir quaisquer enganos ou suprir qualquer omissão, inclusive para promover retificações nas metragens do terreno e/ou para aditar as modificações decorrentes dos atos

anteriormente enunciados, aceitando os termos, cláusulas, condições, prazos e conferindo poderes específicos, retificar e aditar instrumentos e tudo o mais praticar para o bom e fiel cumprimento deste mandato, podendo, ainda, a VENDEDORA, substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes. O presente mandato é outorgado a título gratuito e por prazo indeterminado, vigendo até o integral cumprimento de seu fim.

7.10 A unidade autônoma será entregue pela VENDEDORA ao COMPRADOR em até 90 (noventa) dias após a expedição do "Habite-se", totalmente concluída e executada na forma das plantas e especificações integrantes do Memorial Descritivo, desde que o COMPRADOR esteja em dia com suas obrigações previstas neste Contrato, ressalvada a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, devidamente comprovado ou notório, arrolando-se entre eles, de forma meramente enunciativa:

- a) greves gerais da indústria da construção civil ou de setores que a afetem diretamente;
- b) suspensão ou falta de transportes;
- c) falta de materiais na praça;
- d) chuvas prolongadas que impeçam etapas relevantes da obra;
- e) eventuais embargos da obra, provocados por terceiros ou pelos poderes públicos, desde que não atribuíveis à VENDEDORA;
- f) demora na execução dos serviços de responsabilidade das empresas concessionárias de serviços públicos;
- g) suspensão ou falta de água, energia elétrica ou combustível;
- h) guerras, revoluções, epidemias ou qualquer calamidade pública que impeça ou reduza o andamento ou ritmo da obra;
- i) exigências dos poderes públicos decorrentes de legislação superveniente.

CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO E PROCEDIMENTOS DE ENTREGA

8.1 O prazo estimado para conclusão da obra é de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura deste instrumento. Eventual prorrogação do prazo se dará nos moldes do §2.º do Art. 48 da Lei 4.591/64 (Lei da Incorporação), em razão da ocorrência de situações que costumeiramente geram atraso em obras, como escassez de mão-de-obra especializada, falhas e problemas nos meios de comunicação, fornecedores em atraso e demais situações justificáveis, assim como em casos fortuitos ou de força maior. O prazo da prorrogação dependerá do prazo necessário para o cronograma ser reestabelecido e será recalculado e comunicado pela incorporadora.

CLÁUSULA NONA - CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO PARA ADMINISTRAÇÃO CONDO-HOTELERA

9.1 O COMPRADOR se compromete a aderir de forma irrevogável e irretratável, à Sociedade em Conta de Participação (SCP), constituída e válida independentemente de registro perante o Cartório de Títulos e Documentos, que reunirá como Sócia Ostensiva a TRANSAMÉRICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA., e como Sócios Participantes, a VENDEDORA se esta permanecer proprietária de unidades autônomas, bem como todos os demais proprietários, adquirentes/cessionários, permutantes ou promitentes compradores das unidades autônomas do referido Edifício, inclusive o COMPRADOR, este em sub-rogação à posição da VENDEDORA na SCP, notadamente em relação à unidade ora adquirida.

9.2 O COMPRADOR declara ter pleno conhecimento e concordar que as unidades autônomas e as partes comuns existentes no subcondomínio Boulevard Business Hotel & Convention Center, é destinado exclusivamente para a exploração de atividades condo-hoteleiras, por meio de um pool que será operado por meio de uma Sociedade em Conta de Participação, renunciando, desde já, com a assinatura deste instrumento, a qualquer pretensão que possa intervir na natureza do Empreendimento e na operação hoteleira.

9.3 Com a assinatura deste instrumento contratual, o COMPRADOR declara ter conhecimento da existência de um Contrato de Administração com vigência de 5 (cinco) anos firmado com a TRANSAMÉRICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA (que será a sócia ostensiva da SCP), se obrigando, neste ato, a respeitar as disposições do referido instrumento, principalmente as penalidades nele inseridas, renunciando, desde já, a qualquer pretensão que possa interferir no regular cumprimento do respectivo Contrato.

9.4 O COMPRADOR concorda e declara que foi cientificado, reconhecendo desde já que a unidade autônoma adquirida e as dependências do Edifício não poderão ser utilizadas para fins de moradia, sendo obrigatória a destinação para o sistema de pool hoteleiro.

9.5 Em caso de cessão ou promessa de cessão dos direitos contratuais ou alienação da unidade ora adquirida, fica estabelecido que a VENDEDORA deverá expressamente anuir, sob pena de ineficácia do negócio jurídico. Se

a venda ocorrer após a conclusão da Obra, a anuência deverá ser prestada pela Sociedade em Conta de Participação.

9.6 Serão consideradas despesas do Condo-hotel todas e quaisquer obrigações contraídas para o desenvolvimento de suas atividades.

9.7 Se o resultado for negativo, isto é, as despesas superarem o valor das receitas, os proprietários das unidades autônomas deverão concorrer, proporcionalmente a cada unidade, para as despesas do Condo-hotel, mediante o pagamento do boleto bancário que será enviado para seus respectivos endereços. Se isto ocorrer, tal circunstância não constituirá qualquer espécie de crédito da Sócia Ostensiva, e muito menos perante a VENDEDORA, fazendo parte do risco do negócio.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO DIREITO E FORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

10.1 As vagas de garagem consistem em áreas de uso comum, e serão utilizadas dentro do sistema rotativo de estacionamento, na forma prevista na Convenção de Condomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

11.1 Poderá o COMPRADOR ceder os direitos decorrentes do presente instrumento, desde que:

a) Esteja absolutamente em dia com todos os seus pagamentos decorrentes da totalidade das obrigações previstas neste Contrato, e, ainda, desde que pague à VENDEDORA, no mesmo ato da cessão de direitos, uma taxa de expediente de 2% (dois por cento), taxa essa calculada sobre o preço do presente instrumento, atualizado monetariamente e apurado na data da cessão, ficando perfeitamente esclarecido que essa taxa de expediente será devida à VENDEDORA, seja qual for a forma ou a natureza do ato pelo qual se processe a transferência dos direitos decorrentes do presente instrumento, a título de indenização pelo dispêndio de recursos e pessoal qualificado para análise de cadastro, preparação de documentação, etc.;

b) a VENDEDORA, obrigatoriamente e como condição essencial do presente Contrato, intervenha no instrumento público ou particular de Contrato de cessão ou em qualquer outro instrumento, através do qual, a qualquer título,

se transfiram os direitos decorrentes desta promessa de compra e venda, sob pena de sua imediata resolução, de pleno direito, e da absoluta ineficácia da pretendida cessão ou transferência de direitos, ficando vedada a promessa de cessão de direitos;

c) o (s) futuro (s) cessionário (s) e comprador (es), necessariamente, se subrogará (ão) à todas as obrigações e regras do pool hoteleiro assumidas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes e conexos, inclusive no que tange aos Contratos firmados com a TRANSAMÉRICA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA. Assim, a cessão ou transferência não poderá alterar a submissão da (s) unidade (s) às regras do pool hoteleiro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA

12.1 A escritura definitiva de venda e compra será outorgada ao COMPRADOR, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da solicitação encaminhada por ele à VENDEDORA, desde que:

a) o preço de aquisição da unidade autônoma tenha sido pago integralmente, nele incluídas as atualizações monetárias ora estabelecidas; e

b) tenha decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data da averbação do “Habite-se” perante o oficial de registro de imóveis competente.

12.2 Correrão por conta exclusiva do COMPRADOR todas as despesas decorrentes deste Contrato e aquelas necessárias à lavratura da escritura definitiva de venda e compra, sejam de que natureza forem, tais como certidões dos distribuidores, quitações fiscais, imposto de transmissão de bens, registros e averbações perante o oficial de registro de imóveis competente e qualquer outro tributo, encargo ou emolumento que venha a ser devido.

12.3 O COMPRADOR deverá comparecer no dia, hora e local aprezados pela VENDEDORA para a lavratura da escritura, a ser feita em cartório de notas de escolha da VENDEDORA, de modo a facilitar a obtenção e apresentação da documentação necessária à sua formalização.

12.4 O COMPRADOR deverá requerer o registro da escritura definitiva de venda e compra no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de sua lavratura, bem como providenciar a alteração da titularidade da unidade

autônoma junto às autoridades competentes, no que se refere a tributos, tarifas, contribuições e quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre a unidade autônoma, comprovando tais providências através de correspondência protocolada junto à VENDEDORA, sob pena de, em não o fazendo, pagar à VENDEDORA uma indenização mensal no valor correspondente a 0,5% (meio ponto percentual) do preço de aquisição da unidade, atualizado monetariamente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

13.1. Por expressa convenção entre as partes, ressalvadas as hipóteses de inadimplência e outras expressas neste instrumento, o presente Contrato de compra e venda é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não podendo mais qualquer dos contratantes alegar o direito de arrependimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – INTERPRETAÇÃO DESTE CONTRATO

14.1. Fica desde já consignado que o presente contrato sempre deverá ser interpretado em consonância com as disposições do Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, ao qual o COMPRADOR irá aderir, através da assinatura do termo de Adesão, ao Contrato de Administração Condominial, Convenção de Condomínio e demais instrumentos de constituição do pool hoteleiro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – CIÊNCIA DO INVESTIMENTO

15.1. O COMPRADOR declara que leu e entendeu todas as cláusulas existentes neste instrumento, inclusive a renúncia contra qualquer pretensão que interfira na natureza do Pool Hoteleiro, estando ciente que todo e qualquer investimento é passível de riscos econômicos e financeiros e sujeito às oscilações do mercado.

15.2. O COMPRADOR reconhece que as imagens dos materiais de publicidade são meramente ilustrativas, não vinculando o projeto elaborado pela VENDEDORA sob qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- CONDIÇÕES FINAIS

16.1 Fica assegurado à VENDEDORA, o direito de colocar, em caráter definitivo e em local por ela escolhido, uma marca ou placa alusiva ao

empreendimento e à sua construção, e ainda, uma marca e uma placa alusiva ao Condo-hotel.

16.2 Enquanto não alienada a totalidade das unidades autônomas do empreendimento, poderá a VENDEDORA utilizar-se das paredes externas das construções, testadas e fachadas, bem como do terreno onde ele se situa, para colocação de placas indicativas das vendas.

16.3 Fica assegurado à VENDEDORA, enquanto ela possuir unidades autônomas à venda no empreendimento e durante os 6 (seis) meses seguintes à conclusão das obras, o direito de manter anúncios indicativos das vendas, luminosos ou não, sempre respeitando a legislação municipal aplicável.

16.4 O COMPRADOR aceita os termos do presente Contrato tal como se acha redigido, em todos os termos e condições, obrigando-se pelo pagamento do imposto de transmissão e demais despesas já elencadas neste Contrato, no prazo aqui estipulado e também na forma da lei.

16.5 Com o objetivo de receber citações e notificações, interpelações e intimações, judiciais ou extrajudiciais, assim como correspondências de qualquer espécie, o COMPRADOR declara ter como seu endereço aquele mencionado em sua qualificação constante do Quadro Resumo, obrigando-se a comunicar por escrito e mediante protocolo qualquer alteração em seus dados cadastrais.

16.6 Neste ato e instrumento o COMPRADOR se compromete a não interferir ou criar impedimentos às atividades da VENDEDORA, de forma que esta possa explorar suas atividades por meio de Show Room, Stand de Vendas e recepção no local da obra, durante ou após a construção, assim como manter nos locais de exploração, durante e após construído o Empreendimento, corretores, bem como unidades autônomas para exposição, tudo a título gratuito.

DO FORO

Fica eleito o foro de Campinas, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas quaisquer questões oriundas deste instrumento.

E, por estarem assim justas e acordadas, as partes firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, em presença de testemunhas abaixo, declarando que leram integralmente este instrumento, entenderam-no e estão de pleno acordo com as CLÁUSULAS e demais disposições aqui contidas.

Campinas, _____ de _____ de 2018.

Compromissário Comprador:

Nome:

BBC BOULEVARD BUSINESS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES SPE LTDA

Assinaturas das Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF: