
Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Residencial como Coisa Futura com Reserva de Domínio e outros pactos que entre si celebram as partes adiante qualificadas, na forma que segue:

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES E DO OBJETO

ZM CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - CNPJ 30.482.909/0001-94, representada pela sócia LIDIANE DE OLIVEIRA MARTINS, brasileira, Corretora de Imóveis, casada, RG: 00000000 e CPF: 000.000.000-00; empresa sediada na Rua Maria Conceição, nº 177, Ingleses – Florianópolis/SC – CEP 88.058-465. Aqui denominados de PROMITENTE VENDEDORA, E

PROMITENTE COMPRADOR:

Comprador 1:		Naturalidade:	
Estado Civil:	Profissão:		Data Nasc:
RG nº	Órgão Expedidor:		CPF:

Comprador 2:		Naturalidade:	
Estado Civil:	Profissão:		Data Nasc:
RG nº	Órgão Expedidor:		CPF:

Endereço:		Complemento:	
Bairro: Ingleses	CEP:	Cidade: Florianópolis	UF: SC
Tel.Res.:	Tel.Com.:		Tel. Cel.:
e-mails:			

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel entre Pessoa Jurídica e Pessoa Física, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas

condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO:

O presente contrato tem como OBJETO a venda de:

Empreend.: ACQUA Club Residencial		Imóvel: Tipo/Nro.: Apto		Bloco:
M² Privativos: XX m ²	M² Totais: XX m ²	Vagas estacionamento: 01		
Endereço: Rua Graciliano Manoel Gomes, S/N			Bairro: Ingleses	
Cidade: Florianópolis		CEP: 88.058-200		UF: SC
Prazo de Entrega: segundo semestre/2026				
Descrição detalhada: Apartamento de dois dormitórios, sendo 01 suíte, sala, cozinha, banheiro social e vaga de garagem.				
Acabamentos: Conforme Memorial Descritivo				
Observações gerais:				

DO CONTRATO

NATUREZA JURÍDICA - Instrumento Particular de Compra e Venda de unidade imobiliária como coisa futura com reserva de domínio e outros pactos, realizada de comum acordo e vontade das partes, isentas de qualquer coação ou vícios de consentimento.

CLÁUSULAS - O presente instrumento se regerá mediante as cláusulas e condições adiante transcritas e que as partes contratantes mutuamente aceitam e outorgam, comprometendo-se por si, seus herdeiros e sucessores em fazê-lo cumprir em todos seus termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA PROPRIEDADE DO OBJETO:

A Promitente Vendedora é legítima possuidora e proprietária do Terreno Urbano, situado na Rua Graciliano Manoel Gomes, s/n, Bairro Ingleses, Florianópolis/SC, sob inscrição imobiliária nº 24.78.039.1771.001.070 e 24.078.0391818.001-429. Adquirido através de *permuta*, realizada em 14 de março

de 2022 e, suas especificações de acordo com o memorial anexado neste, dados quais o COMPRADOR declara ter pleno conhecimento, aceitando-os sem nenhuma restrição, uma vez que adquire o imóvel no estado que se encontra.

Das partes autônomas – Constituem propriedade comum dos condôminos, havidas como inalienáveis e indivisíveis, mais aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, ou sejam, o terreno, as áreas internas ou de ventilação, os locais de medidores de luz, força, água e telefone, fios e seus respectivos encanamentos-troncos, os ramais destinados às dependências de propriedade e uso comum, os elevadores, suas máquinas e peças, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das paredes perimetrais de cada unidade do edifício, os ornamentos de fachadas, as calhas, os corredores das escadas, passagens sociais e de serviço, registros e bombas com os respectivos pertences, hall e caixa d'água e tudo o mais que se destine ao uso comum dos condôminos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Por força deste instrumento e na melhor forma de direito, a Promitente Vendedora se compromete em vender a(o) Comprador(a) a futura unidade autônoma correspondente ao apartamento mencionado no OBJETO deste, perante o compromisso de compra e venda, assumidas as condições ajustadas neste contrato, está subordinado aos seguintes pressupostos:

- Comutatividade contratual, isto é, manutenção da mesma relação de equivalência, existente nesta data, entre as obrigações contratuais assumidas:
- Pela Vendedora: obrigação da venda de imóvel(is) para a entrega futura, por preço global certo e determinado e,
- Pelo(a)s COMPRADOR(A)(ES): obrigação de pagamento daquele preço e satisfação das demais obrigações inerentes e acessórias à concretização do negócio;
- Anuência do(s) Comprador(s)(es) quanto a cláusula de reserva de domínio estipulada nesta avença, subordinando a transferência da posse e propriedade ao pagamento integral do preço e acessórios nos prazos estipulados.

- Este compromisso de compra e venda não se constitui em ajuste de trato sucessivo, pois o preço convencionado é obrigação una, cuja quitação somente ocorrerá quando de seu pagamento integral com os encargos acessórios.
- Este compromisso de compra e venda é instrumento tipificado no sistema jurídico vigente, atendendo seus princípios, como ajuste de caráter comutativo, formal, consensual, oneroso, de execução diferida, assumindo a Vendedora, em contrapartida ao pagamento do preço, uma obrigação de resultado pela entrega futura de imóvel(is) a construir.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALORES, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE DE PARCELAS:

O preço total pactuado para a compra e venda ora compromissada é declarado logo abaixo, bem como todas as condições propostas para o pagamento do valor.

Valor Total da Negociação: **R\$ 000.000,00 (-)**. Sendo possibilitado o seu pagamento da seguinte forma:

A) Sinal de Arras:

B) Valor de Entrada: R\$ 000.000,00 (-) em transferência bancária, para o dia 31/01/2022;

C) Saldo:

B1) Reforços: 000.000,00 (-), divididos em **x (xxx) parcelas** semestrais/anuais e consecutivas de **R\$000.000,00 (-)**, com vencimento da primeira parcela em 25/02/2022, e as demais na mesma data dos semestres/anos subsequentes, até o final dos pagamentos, através de **boletos bancários**;

B2) Parcelas: 000.000,00 (-), divididos em **x (xxx) parcelas** mensais e consecutivas de **R\$000.000,00 (-)**, com vencimento da primeira parcela em 25/07/2022, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, até o final dos pagamentos, através de **boletos bancários**;

O pagamento da comissão por intermediação na venda, de 5%, será pago pela **PROMITENTE VENDEDORA** diretamente à Imobiliária XXXXX, inscrita no Creci SC sob o n° e CNPJ N° .

Parágrafo Primeiro: O valor pago, a título de sinal e pagamento, estipulado acima, dado a título de “arras”, e segue em conformidade com o disposto nos artigos 417 a 420 do Código Civil Brasileiro. Assim, se o COMPRADOR se arrepender do negócio não poderá reclamar o valor estipulado no item “a” em favor da PROMITENTE VENDEDORA, bem como, se este se arrepender, deverá devolver o mesmo aos COMPRADORES.

Parágrafo Segundo: O COMPRADOR receberá, após o pagamento integral do imóvel, um termo de quitação, assinado pela PROMITENTE VENDEDORA, que servirá como comprovante de quitação das obrigações assumidas neste, sendo que este documento somente terá validade judicial se estiver acompanhado do referido **TERMO DE QUITAÇÃO**.

Parágrafo Terceiro: Na eventualidade que a data de pagamento seja um dia considerado feriado ou final de semana, o mesmo se transferirá automaticamente para o próximo dia útil posterior à data combinada.

Parágrafo Quarto - Todos os pagamentos e aportes deverão ser feitos através de boletos bancários emitidos pela promitente VENDEDORA. Qualquer depósito na conta Bancária da Empresa, deverá ser informado e autorizado por escrito a fim de confirmar a procedência dos valores, a mera liberalidade em aceitar tal modalidade não constitui precedente para novo método de pagamento.

Parágrafo Quinto - Na eventualidade dos pagamentos serem por transferência ou depósito bancário, os mesmos deverão ser feitos a favor da promitente vendedora na seguinte conta: **Banco Ailos (085)/ Agência: 0107 / Conta: 4694-9 / ZM Construções e Serviços Imobiliários Eireli - CNPJ: 30.482.909/0001-94.**

Parágrafo Sexto - Todas as parcelas do preço neste instrumento estabelecidas serão representadas por igual número de obrigações de pagar com os seus respectivos valores e datas de vencimento, as quais terão caráter “pró-solvendo” e ficam legalmente vinculadas a este instrumento e serão pagas no endereço da Vendedora ou em qualquer outro endereço ou estabelecimento de crédito que venha a ser por ela designado.

Parágrafo Sétimo - No pagamento do preço total ou parcial através de qualquer das parcelas ou reforços, neste instrumento contratadas, serão atualizadas mensalmente e aplicadas anualmente de acordo com a variação do índice denominado INCC, desde a data de assinatura do presente contrato até a efetiva entrega do imóvel.

Parágrafo Oitavo - os valores a vencer, previstos na cláusula 3ª, tanto de parcelas quanto demais reforços, após a entrega do imóvel, serão corrigidas anualmente, de acordo com o índice de variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), a partir da primeira parcela vencida em janeiro do ano seguinte.

Parágrafo Nono - O primeiro reajuste, terá como data base o mês de novembro do ano vigente, os próximos de dezembro do mesmo ano ao mês de novembro do ano seguinte.

Parágrafo Décimo - Fica ajustado, ainda, que após a efetiva entrega do imóvel, havendo parcelas remanescentes do preço, vencíveis ou vencidas, além da correção monetária pactuada na cláusula anterior e demais encargos disciplinados neste instrumento, incidirão sobre as parcelas referidas juros remuneratórios na ordem de 1% (um por cento) ao ano.

CLÁUSULA QUARTA – DA RESERVA DE DOMÍNIO

Por força do pacto de reserva de domínio, aqui expressamente instituído, e aceito pelas partes, fica reservada à Promitente Vendedora a propriedade do bem descrito e caracterizado nas cláusulas acima deste instrumento, até a comprovação pelo(a)s Comprador(a)(es) do cumprimento integral das obrigações decorrentes deste instrumento, em especial quanto ao pagamento do preço e encargos pela aquisição.

CLÁUSULA QUINTA – DA INADIMPLÊNCIA

O atraso no pagamento de qualquer das parcelas do preço desta promessa de compra e venda constituirá de pleno direito em mora o devedor, implicando na cobrança da parcela principal acrescida de correção monetária pela variação do INCC ou IGP-M, o que couber, até a data em que se efetivar o pagamento; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e/ou respectiva fração; multa contratual de 2% (dois por cento) ao mês por atraso nos pagamentos e que incidirá sobre o valor da dívida e seus acréscimos; custas processuais; despesas administrativas e honorários advocatícios na razão de 20% (vinte por cento) do débito atualizado.

As penalidades serão automaticamente aplicadas e devidas independentemente de qualquer aviso, protesto, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras cominações previstas neste instrumento, sendo certo que o recebimento das parcelas em atraso, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas neste contrato.

Sempre que o(s) Comprador(s)(es) pagar qualquer parcela em atraso, inclusive em Cartório de Protesto de Títulos, sem o pagamento dos correspondentes juros, correção monetária, multas e reajustes, persistirá em mora, devendo o valor dos acréscimos ser pago na sede da Vendedora, no horário comercial, por recibo, no prazo de quarenta e oito horas do pagamento do valor principal da parcela, sob pena de incidência das sanções previstas neste contrato, ressalvando o direito da Vendedora de sacar contra o(s) Comprador(s)(es) letra de câmbio no valor relativo aos juros, multa e reajuste, com vencimento à vista, a ser levada a protesto junto com a nota promissória, ficando acordado que se a Vendedora tiver que promover execução judicial da letra de câmbio, o seu valor será acrescido de juros de mora legalmente permitido e reajustado com base no índice de atualização da parcela, sujeitando-se o(s) Comprador(s)(es), ainda às custas processuais e honorários advocatícios, além da multa convencional de 2% (dois por cento) pactuada neste instrumento.

Caso opte por pagamento através de boleto, esta ciente o(a) Comprador(a) que no caso de inadimplimento, a partir de 15 dias poderá a Vendedora negativar e/ou protestar o mesmo, incidindo todas as regras previstas neste instrumento.

A falta de pagamento de 3 (três) ou mais parcelas consecutivas ou alternadas, o atraso de qualquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, ou ainda o descumprimento por parte do Comprador, de qualquer cláusula do presente contrato, importará, a critério da Vendedora, na automática resolução deste contrato, na forma do disposto nos Arts. 126, 127, 128 e, 472 e seguintes do Código Civil caso em que o(s) Comprador(s)(es) perderá em favor da Promitente Vendedora o sinal pago, fazendo jus, tão somente à restituição das prestações que haja efetuado depois de deduzidas:

- Comissão de corretagem, que a Promitente Vendedora incorreu para a intermediação deste negócio jurídico, de logo fixada em 5% (cinco por cento) do valor da transação;
- Multa Contratual correspondente a 20% (vinte por cento) do valor do contrato eventualmente incorridas pelo Comprador;
- Despesas administrativas desde já pactuadas em 3% do valor total do contrato;

- Indenização pelos prejuízos a que sua mora der causa, bem como, os decorrentes do mau uso do imóvel apurado através de vistoria realizada por equipe técnica da promitente Vendedora e/ou profissional idôneo;

A devolução das prestações pagas obedecerá às seguintes condições:

- A Vendedora apurará o valor total das prestações recebidas, deduzindo as parcelas referidas;
- O(s) Comprador(s)(es), caso haja sido imitado na posse do imóvel, será notificado para no prazo de 15 (quinze) dias, proceder a devolução do mesmo;
- A restituição terá início a partir da data em que o mesmo haja, quando for o caso, desocupado o imóvel, restituindo as chaves do correspondente imóvel à Vendedora, e, após esta o haver vistoriado e constatado encontrar-se em perfeitas condições;
- A dita restituição dar-se-á nas mesmas condições de prazo, estabelecidas para o contrato resolúvel, sendo certo que as parcelas a serem devolvidas sujeitar-se-ão à atualização monetária com base no mesmo índice pactuado para a atualização das parcelas do preço relativas ao pacto então distratado.

O atraso no pagamento de qualquer parcela do preço poderá implicar no automático e proporcional retardamento na entrega da unidade objeto deste negócio jurídico, na forma dos artigos 127, 128, 475, 476 e 477 do Código Civil. Aplicam-se ainda as regras previstas nesta cláusula relativa à rescisão do presente contrato por solicitação do(s) Comprador(a) (es).

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DE ENTREGA

Fica ajustado que as obras do imóvel objeto deste têm seu prazo de conclusão previsto para o segundo semestre de 2026, cuja posse da unidade futura ora compromissada ficará com a Promitente Vendedora até a quitação das obrigações pelo Comprador, nos termos do artigo 52 da Lei nº 4.591/64, e dos termos da cláusula de reserva de domínio ora estipulada.

Parágrafo Primeiro: O prazo acima estipulado para execução das obras, poderá ser prorrogado por um período não superior a 180 (cento e oitenta) dias, sem que resulte qualquer direito de indenização ao(à)(s) Comprador(a)(es).

Parágrafo Segundo: O prazo estipulado no item anterior terá ainda sua contagem interrompida se, durante a construção do empreendimento objeto desta avença, vierem a ocorrer as hipóteses a seguir relacionadas:

- Greves parciais ou gerais na indústria da construção civil;
- Calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo das obras;
- Suspensão ou falta de transportes;
- Eventuais embargos das obras provocados por terceiros, desde que não resultantes da incúria ou erro técnico da Vendedora;
- Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a execução das obras;
- Notória falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- Situações imprevisíveis que fugindo à responsabilidade e controle das partes, venham afetar o cronograma financeiro de execução do empreendimento.

Fica estabelecido que a entrega do imóvel não ficará condicionada à conclusão das obras das demais unidades, sendo suficiente que estejam concluídas as de acabamento do "hall" do pavimento onde ela se situar e as da entrada do prédio, não cabendo a recusa para o recebimento das chaves.

Em caso de atraso injustificado superior a 180 (cento e oitenta) dias na entrega da unidade negociada, a Vendedora se compromete a pagar a título de multa por atraso o percentual de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel a cada período igual de dias, e assim sucessivamente até que ocorra a entrega. Caso o Comprador ainda tenha valor a ser pago para a Vendedora, estes podem ser descontados do saldo a pagar das parcelas ou valores em aberto. No caso que o valor total do contrato já esteja integralmente quitado, o valor da multa será depositado na Conta a ser indicada pelo COMPRADOR, após a entrega do imóvel.

Em caso de negociação com parcelamento, não poderá o COMPRADOR em hipótese alguma cessar os pagamentos acordados bem como manter-se inadimplente nem antes e nem após a entrega do imóvel. Caso ocorra o prazo acordado da entrega do imóvel ficará suspenso até que o ocorrido se resolva, podendo a Promitente Vendedora reprogramar as novas datas de entrega do imóvel levando em consideração o tempo de inadimplência do contrato.

Efetuada a entrega do imóvel ao(s) Comprador(a)(es), este(s) não poderá(ao) dificultar ou criar obstáculos à sequência dos serviços de acabamento nas demais unidades.

Fica(m) o(a)(s) Comprador(a)(es), obrigado pelo pagamento do IPTU incidente sobre o bem ora prometido em venda, despesas condominiais e outras decorrentes das obrigações *propter rem*, a partir da data de entrega das chaves.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS POSSÍVEIS ALTERAÇÕES NA UNIDADE

Caso o comprador queira fazer ou implementar outro tipo de acabamento, fica a cargo do mesmo a compra para substituição, devendo avisar com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias antes da entrega, para que não se necessite a retirada do material já instalado sendo que a Promitente Vendedora não se compromete em abater a diferença, e em caso de haver necessidade da retirado do material já instalado o custo extra será devido pelo Comprador.

É vedado ao COMPRADOR, promover diretamente ou por terceiros, alterações, modificações, ou substituições das especificações de acabamento, dos equipamentos das suas unidades ou das partes comuns sem a prévia autorização da VENDEDORA.

A Vendedora poderá modificar, alterar ou substituir as especificações de acabamento, sejam as das partes comuns do prédio, sejam as da unidade, se feitas por outras de equivalente qualidade ou padrão, sempre que a Vendedora conclua ser necessário por falta de materiais, produtos ou equipamentos, ou visando solicitação de ordem técnica ou estética relevantes, ou para atender exigências de órgãos públicos, empresas concessionárias de serviço público ou ainda visando soluções ditadas pelo mercado imobiliário.

Fica registrado para os devidos fins de direito, especialmente no que diz respeito ao dever de informação previsto no artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor, que as obras e benfeitorias introduzidas no apartamento decorado, bem como aquelas apontadas no material publicitário, constituem meras sugestões de decoração, efetivas para fins promocionais.

As solicitações do(a)(os) Comprador(a)(es) serão analisadas pela Vendedora. Após a análise, o(a)(s) Comprador(a)(es) deverão adaptar a sua solicitação aos ajustes necessários, se houver. Caberá exclusivamente a Vendedora aceitar ou não a modificação pretendida.

A Vendedora não executa, não permite e nem se responsabiliza por nenhum tipo de alteração de projeto em áreas comuns, como halls e fachadas.

A Vendedora não se responsabiliza por nenhum material deixado na obra sem que este tenha sido solicitado no processo de reforma, e com o devido recebimento registrado pelo gestor da obra.

A Vendedora não permite que o(a)(s) Comprador(a)(es) executem nenhum tipo de serviço nas unidades antes da entrega oficial e assinatura do Termo de Vistoria e Recebimento do Imóvel.

A entrega da unidade autônoma, que terá seu projeto alterado, poderá ser retardada, além do prazo previsto em contrato, sem que seja passível imputar responsabilidades à Vendedora, desde que a referida alteração de projeto se mostre complexa e/ou necessite de um maior tempo para ser finalizada, tudo a critério de avaliação do corpo técnico da Vendedora.

A Vendedora poderá recusar a aplicação de materiais e/ou execução de serviços que, durante o decorrer da execução da alteração de projeto, se mostrem específicos e/ou carecedores de pessoal/empresa especializada.

CLÁUSULA OITAVA - DAS VISITAS NA OBRA

Toda visita na obra deverá ser agendada no escritório com a Central de Atendimento ao Proprietário no tel/**whatsapp 48-3028-4755**, com antecedência mínima de 48 horas, tendo sempre que ser acompanhada por funcionário/equipe técnica indicada pela VENDEDORA.

Visando prevenir acidentes, atrasos nos trabalhos e prejuízos de produtividade, fica expressamente vedada a visita não autorizada às obras, antes do recebimento das chaves das suas respectivas unidades. Bem como é proibido interferir de qualquer forma nos serviços, manter contato com os encarregados, empreiteiros, ou empregados no seu local de trabalho sem a autorização prévia da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO E MULTA

Caso haja interesse na rescisão contratual sem nenhuma razão descrita neste contrato, a parte que desejar tal situação deverá comunicar a outra parte com prazo de 30 dias de antecedência, e ainda arcar com a multa rescisória de 20% (vinte por cento) do valor do contrato.

Parágrafo Primeiro: No caso de desistência do negócio, sendo a mesma em plena conformidade das partes e amigável, caberá a Promitente Vendedora decidir pela aplicação da multa prevista neste *caput*, sendo que o valor poderá ser aplicado de livre concordância até o limite de 20%, a critério da VENDEDORA.

Quanto aos valores já pagos, havendo desistência conforme previsão no paragrafo acima, os mesmos poderão ser devolvidos de modo à vista ou parcelado, podendo inclusive serem devolvidos após a revenda da unidade ora pactuada.

Parágrafo Segundo: Em caso de Rescisão, por qualquer motivo, as benfeitorias feitas no imóvel, quaisquer que sejam, ficarão no imóvel, sem ônus para a Promitente vendedora.

Parágrafo Terceiro: A devolução dos valores pagos será efetuada pela Promitente Vendedora de modo avista ou parcelado, a seu critério, sendo que a entrada será efetuada no prazo máximo de até 90 (noventa) dias a partir da assinatura da rescisão contratual, descontado o valor da multa pactuada, e demais despesas justificadas no mesmo documento, em caso de estar o imóvel ocupado o referido prazo começa a ser contabilizado após a entrega das chaves.

Considera---se para rescisão automática a inadimplência superior a 3 (três) meses e com a aplicação de multa contratual prevista neste contrato, independentemente do prazo do curso da obra, para esta modalidade da rescisão é aplicada a multa contratual à parte COMPRADORA, bem como todas

as despesas inerentes à rescisão.

É expressamente proibido a revenda para terceiros sem anuência da Vendedora antes da Quitação, sob pena de rescisão automática.

A parte que der causa a necessidade de qualquer procedimento judicial, ficará sujeita ao pagamento da multa prevista no *caput* desta cláusula, além das custas, honorários advocatícios e outras despesas legais verificadas. Abrangendo não só os contratantes, mas também aos seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA VENDA DA UNIDADE PARA TERCEIROS

No caso do(a) Comprador(a) ter o interesse em realizar a venda da unidade adquirida sem a conclusão da mesma ou enquanto o imóvel não estiver devidamente quitado, a parte deverá comunicar à Promitente Vendedora, para devida avaliação a fim de dar ou não a anuência do negócio, ressaltado que o aceite da VENDEDORA na negociação é facultativo.

A Taxa de transferência e aprovação do cadastro é de 2% (dois por cento) do valor total do imóvel, a ser pago no ato da transferência junto à vendedora.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E GARANTIA DO IMÓVEL

O imóvel será executado em alvenaria estrutural e em hipótese alguma deverão ser feitas alterações e/ou modificações nas paredes, nem modificação nos pavimentos: É expressamente proibido sob pena de ocorrerem graves problemas estruturais, a demolição de paredes internas, aberturas de vãos e/ou rasgos, tais como passa-pratos, portas, janelas, corte nos blocos para passagem de tubulação, entre outros.

Toda e qualquer modificação a ser realizada no imóvel deverá o(a) Comprador(a) solicitar análise da Promitente Vendedora quanto a possibilidade na execução de tal serviço.

O Imóvel adquirido tem garantia legal vigente no Código Civil, Art. 618, sendo garantia estrutural

de 05 anos. Qualquer avaria não dá direito ao comprador, em hipótese nenhuma, de cessar os pagamentos, devendo o mesmo informar a construtora imediatamente para que seja analisado e se for o caso efetuado o devido reparo.

O imóvel descrito neste contrato ficará alienado como garantia deste, reserva de domínio, até a quitação total das obrigações ora assumidas.

Estipula-se ainda o prazo de decadência de 90 (noventa) dias contados da data da entrega da unidade, para reclamar possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação ou ocultos na entrega, mas que venham a surgir dentro do aludido prazo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO/ASSOCIAÇÃO/COOPERATIVA

Fica a Vendedora desde já investida dos poderes para efetivar o registro da Instituição e Convenção do condomínio/Associação/cooperativa, obrigando-se o(a)s Comprador(a)(es), por si e por seus dependentes, empregados ou visitantes, a cumprir e fazer cumprir as regras da Convenção de Condomínio do Edifício.

Cuja minuta deve ser redigida e após as publicações necessárias o Comprador terá o prazo de 30 dias, considerados hábeis para que, expressamente, cumpra em todos os seus termos sem exceção ou oposição de qualquer espécie ou natureza.

Fica avençado que a Vendedora não terá responsabilidade por eventuais danos ou prejuízos, decorrentes de atraso dos condôminos na instalação formal do condomínio, sendo certo ainda que:

- Enquanto o condomínio da edificação não estiver formalmente instalado, a Vendedora administrará o prédio, por si ou por intermédio da empresa especializada, por ela contratada com esse fim, rateando previamente, entre as unidades, as respectivas despesas.
- Pela administração temporária do condomínio, de acordo com o disposto acima, a outorgante ou a empresa contratada fará jus a uma

taxa de administração, a ser definida por ocasião da contratação dos serviços, incidente sobre o montante das despesas, que serão pagas pelos condôminos, mensalmente, contra a apresentação dos correspondentes rateios, sob pena de multa moratória de 10% (dez por cento) acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês ou sua fração;

- É dever do(a)s Comprador(a)(es) atender ao chamado da Vendedora para instalar formalmente a administração do condomínio/Associação/cooperativa.

Após a entrega das chaves do imóvel objeto deste negócio jurídico, obriga(m)-se o(a)(s) Comprador(a)(es) a satisfazer as taxas de condomínio.

Até que se comercialize a última unidade do prédio, fica assegurado à Promitente Vendedora o direito de manter no hall do edifício os corretores que desejar, os quais poderão livremente transitar pelas partes comuns do edifício, para atender aos candidatos à aquisição das unidades, podendo utilizar todas as coisas e partes de uso comum e colocar no prédio, em lugar visível, à sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos do empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – CONDIÇÕES GERAIS

O presente contrato passa a valer a partir da assinatura pelas partes, obrigando-se a ele os herdeiros ou sucessores dos mesmos.

O presente contrato, ressalvada a hipótese de inadimplemento, é celebrado em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, não admitindo arrependimento por qualquer das partes, as quais renunciam expressamente à faculdade conferida na forma o art. 420 do Código Civil Brasileiro.

A Vendedora não concederá posse provisória e nem permitirá, sob nenhuma hipótese, a instalação de equipamentos ou a colocação de móveis e/ou utensílios antes do recebimento das chaves por parte do(a)(s) Comprador(a)(es).

Os móveis, utensílios ou quaisquer outros objetos, sejam eles de que natureza forem, constantes da publicidade ou material de venda, folhetos, plantas, anúncios, maquetes, etc., são apresentados apenas e tão somente a título de sugestão para futuro aproveitamento do(s) imóvel(is), não fazendo parte, por isso mesmo, da compra e venda ora compromissada.

O(a)(s) Comprador(a)(es) tem perfeito conhecimento de que o condomínio destinar-se-á a finalidade residencial, exceto as unidades comerciais no pavimento térreo do bloco A, não podendo a(s) unidade(s) autônoma(s) compromissada(s) ter outra destinação.

No ato de entrega da unidade futura objeto desta promessa de compra e venda, o(a)(s) Comprador(a)(es) firmará(ão) o termo de Recebimento do Imóvel, no qual, dentre outros pontos, declarará, se for o caso, ter a Vendedora cumprido com suas obrigações com relação à referida unidade e ao edifício como um todo, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas e de acabamento, inclusive equipamentos e composição da unidade do prédio, bem como fará menção e explicitará a sua anuência com relação aos prazos de decadência para possíveis reclamações, conforme a seguir:

- Solidez e segurança da obra, prazo de decadência de 180 (cento e oitenta) dias, contados do aparecimento do vício ou defeito;
- Vícios aparentes ou de fácil constatação, prescrição em 90 (noventa) dias, contados da data da entrega da unidade, para reclamar possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação;
- Vícios ou defeitos ocultos ou redibitórios, prescrição em 90 (noventa dias) contados a partir de sua constatação, desde que, venham a surgir dentro do prazo de 05 (cinco) anos, estabelecidos em Lei;

O foro eleito para dirimir dúvidas e processar ações oriundas deste negócio jurídico é o da situação do imóvel, com a renúncia expressa das partes contratantes a qualquer outro foro por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a ser, independentemente do domicílio ou residência atual ou futura das contratantes.

O **COMPRADOR**, declara ainda ser conhecedor das plantas, dos projetos e demais documentos

pertinentes aos imóveis e ao empreendimento, concordando plenamente com o que neles está contido. As partes declaram, que tiveram conhecimento prévio dos termos deste contrato e dos demais documentos nele referidos, bem como, de que compreendem, com exatidão, todo o seu sentido e alcance

E por estarem assim justas e acordadas, as partes assinam o presente em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito de direito, juntamente com duas testemunhas abaixo firmadas, que estiveram presentes inclusive o ato de leitura prévia das cláusulas contratuais, efetivada pelas partes em conjunto.

Florianópolis, 14 de março de 2021.

VENDEDORA

ZM CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS EIRELI
CNPJ 30.482.909/0001-94

COMPRADOR

JOÃO...

CPF: 000.000.000-00

COMPRADOR

JOSÉ...

CPF: 000.000.000-00

TESTEMUNHA 1

Nome: _____

CPF: _____

TESTEMUNHA 2

Nome: _____

CPF: _____