

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 LTDA - 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 Luiz Elias Daux, nº 65, sala 05, Ingleses – Florianópolis/SC – CEP 88.058-512. 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:			

ZM CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ 30.482.909/0001-94
R. Luiz Elias Daux 65, sala 05, Ingleses, Florianópolis - SC

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.: Pacífico Residencial		Imóvel: Tipo/Nro.: Apto		Bloco:	
M² Privativos: 68 m²		M² Totais: 80 m²		Vagas estacionamento: 01	
Endereço: Rua Graciliano Manoel Gomes, nº 622				Bairro: Ingleses	
Cidade: Florianópolis			CEP: 88.058-200		UF: SC
Prazo de Entrega: 24 meses					
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:

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA – DA PROPRIEDADE DO OBJETO:

1.1 - A Promitente Vendedora é legítima possuidora e proprietária do Terreno Urbano, situado na Rua Graciliano Manoel Gomes, nº 622, Bairro Ingleses, Florianópolis/SC, sob inscrição imobiliária nº 24.66.037.0370.001.596. Adquirido através de *permuta*, realizada em 05 de dezembro de 2019 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.

1.2 - 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.

2 - CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES:

2.1 - 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/sala comercial mencionado no OBJETO deste, perante o compromisso de compra e venda, assumidas as condições ajustadas neste contrato, está subordinado aos seguintes pressupostos:

2.1.1 - Comutatividade contratual, isto é, manutenção da mesma relação de equivalência, existente nesta data, entre as obrigações contratuais assumidas:

2.1.2 - Pela Vendedora: obrigação da venda de imóvel(is) para a entrega futura, por preço global certo e determinado e,

2.1.3 - Pelo(a)(s) COMPRADOR(A)(ES): obrigação de pagamento daquele preço e satisfação das demais obrigações inerentes e acessórias à concretização do negócio;

2.1.4 - 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.

2.2 - 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.

2.3 - 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.

2.4 - 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.

2.5 - 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:

2.6 - Solidez e segurança da obra, prazo de decadência de 180 (cento e oitenta) dias, contados do aparecimento do vício ou defeito;

2.6.1 - 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;

2.6.2 - 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;

2.7 - Obrigasse o comprador de acordo com a cláusula 3 e seguintes, se houver parcelas a vencer após a data de entrega da posse do imóvel, assinar notas promissórias referente ao número de parcelas e seus valores, devendo este procedimento ser cumprido em até 48 (quarenta e oito) horas antes da devida entrega do imóvel.

3 - CLÁUSULA TERCEIRA – VALORES, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

3.1 - 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:

C1) 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**;

C2) 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**;

4 - CLÁUSULA QUARTA - REAJUSTE DE PARCELAS:

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

4.2 - O valor pago, a título de sinal e pagamento, estipulado acima, é 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.

4.3 - 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**.

4.4 - 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.

4.5 - 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.

4.6 - 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.

4.7 - Na eventualidade dos pagamentos serem realizados 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 LTDA - CNPJ: 30.482.909/0001-94.**

4.8 - 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.

4.9 - os valores a vencer, previstos na cláusula 3º, 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.

4.10 - 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.

4.11 - 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.

5 - CLÁUSULA QUINTA – DA RESERVA DE DOMÍNIO:

5.1 - 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.

6 - CLÁUSULA SEXTA – DA INADIMPLÊNCIA:

6.1 - 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 10% (dois por cento) por atraso nos pagamentos.

6.2 - 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.

6.3 - 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(es), ainda às custas processuais e honorários advocatícios, além da multa convencional de 10% (dez por cento) pactuada neste instrumento.

6.4 - Caso opte por pagamento através de boleto, está ciente o(a) Comprador(a) que no caso de inadimplemento, a partir de 15 (quinze) dias poderá a Vendedora negativar e protestar o mesmo, incidindo todas as regras previstas neste instrumento.

6.5 - 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:

6.5.1 - 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;

6.5.2 - Multa por rescisão contratual correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do contrato eventualmente incorridas pelo Comprador;

6.5.3 - Despesas administrativas desde já pactuadas em 3% (três por cento) do valor total do contrato;

6.5.4 - 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;

6.6 - A devolução das prestações pagas obedecerá às seguintes condições:

6.6.1 - A Vendedora apurará o valor total das prestações recebidas, deduzindo as parcelas referidas;

6.6.2 - O(s) Comprador(s)(es), caso haja sido imitido na posse do imóvel, será notificado para no prazo de 15 (quinze) dias, proceder a devolução do mesmo;

6.6.3 - 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;

6.6.4 - 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.

6.7 - 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).

7 - CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO E MULTA:

7.1 - 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 (trinta) dias de antecedência, e ainda arcar com a multa rescisória de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do contrato.

7.2 - 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 25% (vinte e cinco por cento), a critério da VENDEDORA.

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

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

7.5 - Considera-se para rescisão automática a inadimplência superior a 3 (três) meses e com a aplicação de multa contratual prevista neste contrato, conforme especificado na cláusula 6.5, 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.

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

7.7 - A devolução dos valores pagos será efetuada pela Promitente Vendedora de modo avista ou parcelado, a critério da vendedora, 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.

7.8 - O contrato firmado permite ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem, nos termos do Art. 67-A, §10 da Lei 4.591/64.

7.8.1 - Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere a cláusula anterior sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato.

7.9 - No caso de resolução do contrato, o adquirente responde pelo período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, pelos seguintes valores:

7.9.1 - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

7.9.2 - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

7.9.3 - valores correspondentes à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die;

7.9.4 - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

8 - CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO DE ENTREGA

8.1 - Fica ajustado que as obras do imóvel objeto deste têm seu prazo de conclusão previsto para março de 2024, 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.

8.2 - 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).

8.3 - 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:

8.3.1 - Greves parciais ou gerais na indústria da construção civil;

8.3.2 - Calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo das obras;

8.3.3 - Suspensão ou falta de transportes;

8.3.4 - Eventuais embargos das obras provocados por terceiros, desde que não resultantes da incúria ou erro técnico da Vendedora;

8.3.5 - Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a execução das obras;

8.3.6 - Notória falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;

8.3.7 - Situações imprevisíveis que fugindo à responsabilidade e controle das partes, venham afetar o cronograma financeiro de execução do empreendimento.

8.4 - 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.

8.5 - 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.

8.6 - 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.

8.7 - 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.

8.8 - 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.

9 - CLÁUSULA NONA - DAS POSSÍVEIS ALTERAÇÕES NA UNIDADE

9.1 - 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 retirada do material já instalado o custo extra será devido pelo Comprador.

9.2 - 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.

9.3 - 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.

9.4 - 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.

9.5 - 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.

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

9.7 - 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.

9.8 - 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.

9.10 - 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.

9.11 - 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.

10 - CLÁUSULA DÉCIMA - DAS VISITAS NA OBRA:

10.1 - 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.

10.2 - 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**.

11 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA TROCA DE TITULARIDADE E REVENDA

11.1 - 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.

11.1.1 - 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.

11.1.2 - A Vendedora não se responsabiliza por quaisquer valores pagos que não estejam discriminados neste contrato, os valores de compra e venda do imóvel previstos em contrato seguem conforme acordado com primeiro comprador.

11.1.3 - As condições especiais de desconto, taxas, parcelas e atualização por seus devidos indexadores ficam sujeitos a análise e aceitação da Vendedora.

11.1.4 - Caso seja realizada a revenda, será incluído aditivo a ser incorporado ao contrato principal.

12 - CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS BENFEITORIAS E GARANTIA DO IMÓVEL

12.1 - 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.

12.2 - 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.

12.3 - O Imóvel adquirido tem garantia legal vigente no Código Civil, Art. 618, sendo garantia estrutural de 05 (cinco) 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.

12.4 - 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.

13 - CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO / ASSOCIAÇÃO / COOPERATIVA:

13.1 - 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.

13.2 - Cujas 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.

13.3 - 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:

13.3.1 - 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.

13.3.2 - 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;

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

13.4 - 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.

13.5 - 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.

14 - CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – CONDIÇÕES GERAIS

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

14.2 - 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).

14.3 - 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.

14.4 - 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.

14.5 - 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.

14.6 - 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, ____ de _____ de 2023.



VENDEDORA

ZM CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ 30.482.909/0001-94

COMPRADOR

...

CPF: 000.000.000-00

COMPRADOR

...

CPF: 000.000.000-00

TESTEMUNHA 1

Nome: _____

CPF: _____

TESTEMUNHA 2

Nome: _____

CPF: _____

ZM CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ 30.482.909/0001-94
R. Luiz Elías Daux 65, sala 05, Ingleses, Florianópolis - SC