

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS
QUADRO RESUMO

1 EDIFÍCIO MARECHAL RONDON	2 APTO.	3 GAR.
4 PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):		

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **NÚMERO PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede nesta Capital à **QD/04 Lotes 1280/1300 Loja 02, Setor Leste Industrial, Gama/DF**, inscrita no **CNPJ sob o nº 06.112.637/0001-56**, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de promitente vendedora, a seguir denominada simplesmente **VENDEDORA**, e, de outro lado, o promitente(s) comprador(es), a seguir denominado(s) simplesmente **COMPRADOR(ES)**, devidamente qualificado(s) no **QUADRO RESUMO**, têm entre si justo e contratado o que segue e se obrigam a cumprir, por si, seus herdeiros e sucessores, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O imóvel sobre o qual será desenvolvido o empreendimento esta matriculado sob o nº 33.873 no 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, **livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus ou gravames**, e consiste nos lotes 06, 08 e 10 da quadra 02 no Setor Leste Comercial do Gama/DF

CLÁUSULA SEGUNDA - Para o fim de promover a incorporação imobiliária no imóvel supra descrito e caracterizado, de um condomínio que denominar-se-á **EDIFÍCIO MARECHAL RONDON** e situar-se-á na QUADRA 02 LOTES 06, 08 e 10 no Setor leste Comercial do GAMA/DF, nos termos da Lei nº 4591/64 e demais disposições legais aplicáveis, a **VENDEDORA**:

- a) obteve junto à Administração Regional do GAMA o **Alvará de Construção nº 040/2010**.
- b) ingressou com o Memorial de Incorporação no 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal onde se fizeram a discriminação das unidades e os registros, averbações e arquivamentos exigidos por lei, sob a **Matrícula nº R-2 – 33.873**;
- c) instituiu, conforme minuta também arquivada no mesmo Cartório de Registro de Imóveis, normas da Convenção de Condomínio que dispõem sobre a futura utilização do Condomínio.

Parágrafo Primeiro – O **EDIFÍCIO MARECHAL RONDON** é um empreendimento imobiliário, destinado a fins residenciais, que será composto por um edifício de 8 pavimentos, sendo três de garagem e 5 de unidades residenciais.

Parágrafo Segundo - Como condomínio estabelecido pelo sistema da Lei 4.591/64, o empreendimento abrangerá partes comuns e partes exclusivas. Serão consideradas partes de propriedade e uso comuns entre todos os condôminos, aquelas referidas no artigo 3º da Lei 4.591 de 16/12/64, e mais aquelas perfeitamente discriminadas no Memorial de Incorporação e minuta da futura Convenção de Condomínio, e serão consideradas partes de propriedade e uso exclusivo, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada condômino, as unidades autônomas consistentes nos apartamentos, que terão as designações, confrontações, áreas e frações ideais constantes no **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** disponível também no site da empresa www.numero.com.br.

Parágrafo Terceiro: O **COMPRADOR** declara, expressamente, ter pleno conhecimento da planta básica da unidade autônoma e respectiva vaga na garagem que ora está adquirindo, planta básica essa que corresponde àquela constante do projeto aprovado pela Administração do GAMA/DF.

CLÁUSULA TERCEIRA: Isto posto, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao(s) **COMPRADOR(ES)** e este(s) a adquirir, pelo preço e condições a seguir estipulados, a fração ideal do terreno descrito e caracterizado na Cláusula Primeira supra, bem como, prontas e acabadas, as acessões a ela vinculadas, que corresponderá à unidade determinada no **QUADRO RESUMO** deste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA: O preço da presente transação é o constante do **QUADRO RESUMO**, e que será pago nas condições ali especificadas, respeitadas as disposições constantes deste instrumento.

Parágrafo Primeiro: Para a quitação do valor pactuado na letra “**B-SALDO DEVEDOR NA ENTREGA DAS CHAVES**” do **QUADRO RESUMO**, o(s) **COMPRADOR(ES)** poderá(ão) utilizar recursos próprios e/ou recursos do FGTS, e/ou financiamento bancário. Sendo necessária a apresentação da documentação da **VENDEDORA**, o(s) **COMPRADOR(ES)** deverá(ão) solicitá-la com antecedência que permita a liberação dos recursos pretendidos até a data do vencimento da prestação.

Parágrafo Segundo: A responsabilidade pela obtenção dos recursos para a quitação da prestação da letra “**B-SALDO DEVEDOR NA ENTREGA DAS CHAVES**” do **QUADRO RESUMO**, será exclusivamente do(s) **COMPRADOR(ES)**, incluindo, mas não limitando, diligência relacionada com documentação, pagamento de custos e despesas, e tudo o mais que se fizer necessário à referida obtenção de recursos.

Parágrafo Terceiro: Havendo prestações remanescentes por ocasião do pagamento da prestação prevista na letra “**B-SALDO DEVEDOR NA ENTREGA DAS CHAVES**” do **QUADRO RESUMO**, serão elas objeto de confissão de dívida do(s) **COMPRADOR(ES)** e de notas promissórias de sua emissão, às quais serão devidamente avalizadas por avalista(s). O(s) avalista(s) será(ão) previamente indicado(s) pelo(s) **COMPRADOR(ES)** e aprovado(s) pela **VENDEDORA**. O contrato de confissão de dívida e as notas promissórias serão emitidos/avalizados quando da assinatura do contrato de financiamento bancário.

Parágrafo Quarto: Se, por qualquer motivo o(s) **COMPRADOR(ES)** não efetuar(em) o pagamento da parcela mencionada na letra “**B-SALDO DEVEDOR NA ENTREGA DAS CHAVES**” do **QUADRO RESUMO**, como ali previsto, as partes, desde que aceito pela **VENDEDORA**, firmarão escritura pública ou particular de venda e compra da unidade objetivada neste contrato, mediante a contratação, por ele(s) **COMPRADOR(ES)**, de financiamento imobiliário diretamente com a **VENDEDORA** e concomitante alienação fiduciária do mesmo imóvel, em garantia do pagamento de todo o saldo devedor

existente à época, de conformidade com o disposto na Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, notadamente as condições definidas no seu art. 5º, § 2º, transferindo a propriedade resolúvel do mesmo bem imóvel, como garantia em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O saldo devedor a ser pago pelo COMPRADOR (A) será calculado pela Tabela Price (Sistema Francês de Amortização), com juros de 0,94% (zero vírgula noventa e quatro por cento), ao mês e cumulativamente e poderá ser liquidado em até 72 (setenta e dois) meses. Todas as prestações representativas do saldo devedor serão reajustadas pela variação do IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, mensal e cumulativamente, a partir da notificação para escrituração e entrega do imóvel objeto deste contrato. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês imediatamente anterior ao da data de assinatura deste instrumento, e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação. Na hipótese da inaplicabilidade do índice aqui pactuado, passarão a ser utilizados, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade:

- a) IGP da Fundação Getúlio Vargas;
- b) IPC da Fundação Getúlio Vargas;
- c) IPC da FIPE.

Parágrafo Quinto: Liquidada a dívida após o pagamento integral de todas as prestações, o(s) COMPRADOR(ES) receberá o termo de quitação e de liberação do imóvel da alienação fiduciária.

Parágrafo Sexto: Para efeito do recebimento das chaves da unidade o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) ter cumprido todas as obrigações pertinentes ao pagamento das prestações tal como aqui pactuado, além das demais obrigações assumidas neste instrumento.

Parágrafo Sétimo: Fica condicionado o pagamento de qualquer prestação à liquidação das obrigações que já estiverem vencidas. Todos os pagamentos devidos à VENDEDORA, previstos no presente contrato, serão efetuados contra recibo na sede da empresa, através de boleto bancário ou em local diverso por ela determinado futuramente. Fica estabelecido que a falta de recebimento do aviso de vencimento não exime o(s) COMPRADOR(ES) de efetuar(em) qualquer dos pagamentos previstos no presente contrato, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação. A VENDEDORA poderá proceder a cobrança por terceiros, inclusive estabelecimentos bancários.

Parágrafo Oitavo: Em face do avençado quanto a preço, prestações, reajustes, correções, resíduos, etc, o pagamento de qualquer prestação, corrigida de maneira diversa da estabelecida neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, não implicará na quitação do respectivo débito. Qualquer diferença verificada entre os pagamentos efetuados pelo(s) COMPRADOR(ES) e a sistemática de cálculos dos valores estabelecidos neste instrumento, deverá ser imediatamente paga pelo(s) COMPRADOR(ES) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do aviso que a VENDEDORA lhe(s) dirigir neste sentido.

Parágrafo Nono: A tolerância da VENDEDORA, ou de seus prepostos, no recebimento de qualquer prestação ou encargo, de maneira diversa da estabelecida neste contrato não poderá ser invocada como precedente ou novação, e sim decorrente de mera liberalidade. A não aplicação imediata das sanções decorrentes do pagamento irregular, não significará na renúncia da VENDEDORA deste direito, podendo vir a exercê-lo a qualquer tempo.

Parágrafo Décimo: As partes estabelecem que a liquidação antecipada das prestações devidas, dar-se-á sempre por ordem inversa à dos respectivos vencimentos, devendo todas elas ser integralmente corrigidas, sempre, da maneira prevista neste contrato, até a data do seu efetivo pagamento;

- a) não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível;
- b) os pagamentos antecipados deverão sempre incorporar a correção *pro rata dia* da maneira a ser estabelecida pela VENDEDORA e somente poderão ser efetuados, mensalmente, no mesmo dia mensal do vencimento da prestação devida (ou no anterior dia útil), a menos que, instruções expressas da VENDEDORA autorize os pagamentos em datas alternativas;
- c) a VENDEDORA, a seu critério, poderá aceitar a antecipação parcial de prestações, as quais serão computadas de acordo com o disposto neste parágrafo, para todos os efeitos previstos neste contrato.

Parágrafo Décimo - Primeiro: Fica convencionado entre as partes, conforme o QUADRO RESUMO, a aceitação dos termos da "PROPOSTA DE SEGURO DE VIDA EM GRUPO – PRESTAMISTAS - MIP e “PROPOSTA DE SEGURO DO IMÓVEL CONTRA DANOS MATERIAIS – DMI”, cujo valor será cobrado juntamente com as prestações e repassado a seguradora idônea, nos índices citados no mesmo quadro. O índice poderá sofrer majoração por parte da seguradora o qual será repassado ao COMPRADOR(ES). Fica também convencionado que o referido seguro estará automaticamente cancelado na hipótese de inadimplemento contratual.

Parágrafo Décimo - Segundo: Ajustam, ainda, os contratantes, que à VENDEDORA é e será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, *inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário - S.F.I.*, com a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário.

CLÁUSULA QUINTA: Para possibilitar o pagamento do preço à vista em prestações, as partes acordam em eleger, para reajuste e correção do preço, de suas prestações e do saldo devedor, os índices abaixo, que serão aplicados mensal e cumulativamente a partir do dia primeiro do mês de assinatura deste contrato:

- a) o **INCC-M (Índice Nacional de Custo da Construção - Mercado)** da Fundação Getúlio Vargas, que será aplicado mensal e cumulativamente, a partir da data do

presente contrato sobre o valor do saldo devedor mensal durante a obra, pactuado no QUADRO RESUMO até a entrega das chaves. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês anterior à data da assinatura deste contrato, e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação;

- b) o IGP-M**, também da Fundação Getúlio Vargas, que passará a ser aplicado, sem solução de continuidade, mensal e cumulativamente, em prosseguimento com o reajuste anterior, a partir do mês imediatamente seguinte a notificação para escrituração e entrega das chaves. A fórmula para a aplicação deste índice terá como valor base o índice do mês imediatamente anterior e, da mesma forma, o índice do mês anterior à data do efetivo cumprimento da obrigação.

Não se dispondo do valor do índice na data da cobrança da obrigação, o pagamento será efetuado provisoriamente. Neste caso, o valor do índice na data de pagamento, será estimado a partir do último disponível, acrescido de projeção da variação do índice futuro, efetuado pela VENDEDORA. Resultando diferença de valores entre a forma de reajuste/correção acima e a forma de cobrança provisória, a favor do(s) COMPRADOR(ES) ou da VENDEDORA, o valor da diferença será creditado/debitado ao(s) COMPRADOR(ES), no mês seguinte, reajustado/corrigido pela variação dos índices que foram adotados para atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança, sendo utilizado o último índice divulgado na data do envio do aviso de cobrança/crédito, de forma a não haver prejuízo para qualquer das partes.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese da inaplicabilidade dos índices aqui pactuados, passarão a ser utilizados, a, pela ordem e sem solução de continuidade:

- a) até o mês da notificação para escrituração e entrega das chaves, somente sobre o saldo da letra D do quadro resumo:**

- a.1) INCC - Índice Nacional de Custo da Construção da Fundação Getúlio Vargas;
- a.2) Custo Unitário Básico da Construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo;

- b) após mês da notificação para escrituração e entrega das chaves:**

- b.1) IGP-M da Fundação Getúlio Vargas;
- b.2) IGP-DI – da Fundação Getúlio Vargas
- b.3) IPC da Fundação Getúlio Vargas;
- b.4) IPC da FIPE.

Parágrafo Segundo: Reconhecem as partes que se a VENDEDORA vir a estar impossibilitada de aplicar os reajustes/correções mensais devidos, em consequência de medidas legais ou judiciais, as partes desde já pactuam que as prestações e o saldo devedor continuarão sendo reajustados/corrigidos como antes previsto, e as prestações de reajuste/correção que porventura deixarem de ser aplicadas às prestações serão

reajustadas/corrigidas e incorporadas, de uma única vez, na primeira prestação que se vencer após a revogação da medida que impossibilitou a aplicação dos reajustes/correções previstos.

Parágrafo Terceiro: As partes expressamente reconhecem que:

a) a manutenção dos reajustes/correções aqui pactuados ao longo de toda a vigência deste instrumento e dos que o sucederem, **É CONDIÇÃO ESSENCIAL DO NEGÓCIO**, necessária ao seu equilíbrio econômico;

b) o presente instrumento representa um ATO JURÍDICO PERFEITO, e de vontade entre as partes, **NÃO PODENDO VIR A SER PREJUDICADO POR LEGISLAÇÃO POSTERIOR**, tal como dispõe a Constituição Federal, art. 5º, inciso XXXVI.

Parágrafo Quarto: Em face do disposto na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a APLICAÇÃO e COBRANÇA do valor da correção monetária pelo índice IGP-M serão efetuadas mensalmente a partir da notificação para escrituração e entrega das chaves.

CLÁUSULA SEXTA: A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações referidas no QUADRO RESUMO, importará na cobrança do seu valor reajustado/corrigido até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades, sem prejuízo do estabelecido no Parágrafo Segundo desta Cláusula:

- a) atualização pro-rata dia, no período decorrido entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento com base no sistema de reajuste e correção estabelecido na Cláusula Quinta;
- b) juros de 1% (hum por cento) ao mês, calculados sobre o valor da prestação em atraso, já acrescido das atualizações previstas na alínea "a" supra;
- c) multa no maior percentual permitido por Lei ou decisão judicial, calculada sobre o valor da prestação em atraso já acrescido das atualizações previstas nas alíneas "a" e "b" desta Cláusula;
- d) o pagamento de qualquer prestação em atraso desobrigará a VENDEDORA da entrega das chaves da unidade compromissada no prazo aqui previsto.

Parágrafo Primeiro: Excepcionalmente, por mera liberalidade, por apenas uma única vez, antes da entrega das chaves, e por um período de até 6 (seis) meses, o COMPRADOR PRIMEIRO NOMEADO NESTE CONTRATO, poderá suspender os pagamentos das prestações mensais previstas no item B do QUADRO RESUMO, por motivo de comprovado desemprego, nas condições seguintes:

- a) o COMPRADOR PRIMEIRO NOMEADO e seus parentes até segundo grau não podem participar ou ter participado, como sócio ou acionista da empregadora;
- b) o COMPRADOR PRIMEIRO NOMEADO deverá ter sido empregado há mais de 1 (um) ano em empregadora constituída há mais de 2 (dois), ambos os prazos contados da data da assinatura deste contrato;
- c) a comprovação do desemprego dar-se-á mediante baixa na carteira profissional e recibo de quitação devidamente homologado;

- d) se houver ocorrido antecipações de prestações decorrentes deste contrato, essas passarão, obrigatoriamente, a valer pelos meses da suspensão dos pagamentos;
- e) durante a suspensão é vedado o pagamento de prestações antecipadas;
- f) se houver mais de um COMPRADOR neste contrato, o presente benefício é exclusivo ao PRIMEIRO NOMEADO, não se estendendo aos demais;
- g) para efeito do recebimento das chaves deverão estar quitadas todas as prestações com datas de vencimentos previstas para até a data do Habite-se do edifício que integra a unidade aqui objetivada.

Parágrafo Segundo: Poderá a VENDEDORA, a seu exclusivo critério, na hipótese de impontualidade no pagamento de qualquer das prestações, constituir o(s) COMPRADOR(ES) em mora, com o prazo de 15 (quinze) dias, através de prévia notificação, por via judicial ou através de Cartório de Títulos e Documentos. Iniciada a notificação por qualquer das formas previstas neste Parágrafo e mesmo que não concretizada, o(s) COMPRADOR(ES) que pretender(em) purgar a mora, deverá(ão) fazê-lo juntamente com o pagamento do reajuste e da correção, da multa e dos juros referidos no caput desta Cláusula, das despesas judiciais e extrajudiciais, provocadas pelo atraso e mais os honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, tudo reajustado/corrigido conforme o acima disposto. Não purgada a mora no prazo acima estipulado, a VENDEDORA poderá, a seu critério, rescindir o presente contrato, não obstante o seu caráter de irretratabilidade, ficando reconhecido e assegurado à VENDEDORA o direito de se reintegrar na posse direta do imóvel e suas acessões.

Parágrafo Terceiro: Em caso de rescisão contratual, pelos motivos previstos nesta cláusula, fica estabelecido, por transação, a fim de prevenir litígios, que o(s) COMPRADOR(ES) receberá(ão) em devolução o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das quantias até então pagas, corrigidas pelos mesmos índices pactuados neste instrumento. A devolução será efetuada em tantas prestações mensais, quantas tiverem sido as prestações pagas pelo(s) COMPRADOR(ES). Se o(s) COMPRADOR(ES) já houver(em) recebido as chaves da unidade, serão também deduzidos desse valor:

1. taxa mensal de ocupação, ora fixada em 1% por cento (hum por cento) sobre o preço de venda, corrigido pelos índices aqui pactuados, e devida desde a data da entrega das chaves até a efetiva devolução do imóvel;
2. custos decorrentes dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando lhe(s) foi entregue, a menos que ele(s) COMPRADOR(ES) já o tenha(m) devolvido à VENDEDORA, em tais condições:
 - a. despesas de condomínio de utilização (valores devidos à data da desocupação);
3. Energia, água e gás (valores devidos à data da desocupação);
4. IPTU e TLP (valores devidos à data da desocupação).

Parágrafo Quarto: Fica convencionado, ainda, que a VENDEDORA poderá considerar vencida por antecipação a totalidade do preço em aberto, reajustado na forma

contratual e acrescido das penalidades previstas, exigindo o seu imediato pagamento, independentemente de qualquer aviso ou notificação:

- a) se o(s) COMPRADOR(ES) ceder(em), transferir(em) ou alienar(em), a qualquer título, o bem objeto do presente instrumento, sem o prévio e expresso consentimento da VENDEDORA;
- b) se o(s) COMPRADOR(ES), também sem o consentimento prévio e expresso da VENDEDORA, constituir(em) sobre o imóvel quaisquer ônus reais ou pessoais;
- c) se contra o(s) COMPRADOR(ES) for(em) movidas ações ou execuções ou decretadas quaisquer medidas judiciais que de algum modo afete o imóvel aqui objetivado;
- d) se o(s) COMPRADOR(ES) deixar(em) de pagar 02 (duas) prestações vencidas, consecutivas ou não;
- e) se o(s) COMPRADOR(ES) infringir(em) qualquer cláusula contratual.

Parágrafo Quinto: Em caso de rescisão contratual, poderá a VENDEDORA alienar a terceiros, a unidade objeto deste contrato, sem que o(s) COMPRADOR(ES) possa(m) alegar posse ou retenção de qualquer natureza.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(s) COMPRADOR(ES) somente poderá(ão) ceder e transferir os direitos e obrigações oriundos do presente instrumento, ou aliená-los a qualquer título, desde que tenha(m) prévia e expressa anuência da VENDEDORA e que:

- a) o(s) COMPRADOR(ES) esteja(m) em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações ora por ele(s) assumidas;
- b) o(s) COMPRADOR(ES) seja(m) financeiramente idôneo(s), a critério da VENDEDORA;
- c) seja pago o ITBI (imposto de transmissão de bens imóveis) correspondente;
- d) seja paga a taxa de transferência de 3% (três por cento) sobre o valor deste contrato atualizado à época da transferência.

Parágrafo Primeiro: Se a cessão ocorrer no ato da escritura de venda e compra o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) comparecer naquela escritura, na qualidade de ANUENTE(S).

CLÁUSULA OITAVA: A conclusão das obras do Edifício que integra a unidade objeto deste instrumento se dará pela emissão do correspondente Auto de Conclusão (Habite-se). O Auto de Conclusão deverá ser expedido, de acordo com o cronograma estabelecido para as obras em 31 de março de 2011.

Parágrafo Primeiro: Será admitida uma tolerância de 90 (noventa) dias no prazo acima estabelecido, salvo motivos de força maior ou outros que impeçam o andamento normal das obras, arrolando-se, dentre eles, de forma meramente enunciativa:

- a) greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou que afetem a mesma;
- b) suspensão ou falta de transporte;
- c) falta na praça de materiais e mão-de-obra;
- d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;

- e) eventuais embargos provocados por autoridades ou por proprietários dos terrenos lindeiros e que determinem a paralisação da obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada;
- f) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;
- g) demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se definitivo por razões independentes dos serviços e responsabilidades da VENDEDORA;
- h) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- i) guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer outras calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra;
- j) indisponibilidade de matérias-primas em decorrência de períodos de congelamento de preços e/ou disponibilidade das mesmas mediante pagamento de ágios nos preços.
- k) atos ou medidas do poder público, que venham a alterar o relacionamento contratual ou informal entre a VENDEDORA, a construtora, os contratantes, empreiteiros e empregados, prejudicando o desenvolvimento normal das obras.

Parágrafo Segundo: A VENDEDORA não concederá "posse provisória", nem permitirá, sob nenhuma hipótese, a instalação de quaisquer equipamentos ou armários, a colocação de quaisquer bens móveis, qualquer personalização da unidade, pelo(s) COMPRADOR(ES), antes da entrega das chaves e posse da unidade.

Parágrafo Terceiro: Antes do recebimento das chaves o(s) COMPRADOR(ES) compromete(m)-se a vistoriar a unidade, assinando os termos correspondentes.

Parágrafo Quarto: Eventual atraso nas obras não será motivo para interrupção de pagamentos. Contudo, se por motivos comprovadamente injustificados, ocorrer atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias, na conclusão das obras, a partir da carência estipulada no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, o(s) COMPRADOR(ES) poderá(ão) rescindir o contrato, por meio de simples carta, fazendo jus à devolução das quantias pagas, corrigidas pelos índices aplicáveis a este contrato, entre as datas dos efetivos pagamentos e a data da devolução. A devolução será efetuada em tantas prestações mensais, quantas tiverem sido as prestações pagas pelo(s) COMPRADOR(ES)

CLÁUSULA NONA: As obras serão executadas de conformidade com o projeto aprovado e com o memorial descritivo, já referidos, salvo as modificações que venham a ser introduzidas por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto e à deste instrumento, modificações essas que não darão direito ao(s) COMPRADOR(ES) de pleitear(em) qualquer compensação. Fica, ainda, estipulado que, as diferenças de área do terreno ou de área comum ou de área de utilização privativa de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não darão ao(s) COMPRADOR(ES) quaisquer direitos a ressarcimento pelas diferenças que até aquele limite resultarem na execução das obras.

Parágrafo Primeiro: As plantas aprovadas, o memorial descritivo das partes comuns e das unidades autônomas e a minuta da futura Convenção do Condomínio, que se encontram arquivadas no Cartório de Registro de Imóveis competente, foram apresentadas e são de pleno conhecimento e aceitação do(s) COMPRADOR(ES), tal como constam dos documentos retro aludidos, cujos termos expressamente ele(s) COMPRADOR(ES) ora ratifica(m) integralmente, como se tivesse(m) originalmente subscrito.

Parágrafo Segundo: O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) juntamente com o presente, estar(em) ciente do conteúdo do **Memorial Descritivo**, da minuta da futura **Convenção do Condomínio**, do **Termo de Garantia** e da **planta da unidade tipo**, as quais ficam fazendo parte deste instrumento, ficando, desde já, estabelecido que a futura Convenção de Condomínio obedecerá os termos da minuta anexa, cujas cláusulas e condições o(s) COMPRADOR(ES) aprova(m) integralmente, a ela aderindo, obrigando-se a cumpri-la em todos os seus termos, por si, seus herdeiros e sucessores.

Parágrafo Terceiro: É proibido ao(s) COMPRADOR(ES):

- a) solicitar modificações, substituições ou acréscimo em sua unidade;
- b) a interferência direta na obra, quer seja em entendimento com o mestre-de-obras ou encarregados, quer com os operários a serviço da VENDEDORA ou subempreiteiros que esta contratar;
- c) a entrada e/ou permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão ser-lhe diretamente apresentada.

CLÁUSULA DÉCIMA: Ficarão por conta do(s) COMPRADOR(ES):

- a) as despesas decorrentes deste instrumento e/ou dos que dele sejam consequentes, inclusive de análise, viabilidade, e cessão de crédito, por decorrência de financiamento, e ainda outras decorrentes ou complementares, dentre os quais, o imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos (ITBI), ou quaisquer outras despesas e/ou tributos que venham a ser cobrados ou criados pelos Poderes Públicos competentes, emolumentos de Tabelião de Notas e de Cartório de Registro de Imóveis, inclusive o registro deste contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda que por iniciativa da VENDEDORA ou de empresa cessionária dos créditos decorrentes deste contrato;
- b) o imposto territorial incidente a partir do primeiro dia do mês subsequente ao da expedição do Habite-se do edifício que integra a unidade deste contrato, pago englobadamente pela VENDEDORA, que será rateado na mesma proporção da(s) fração(ões) ideal(ais) de terreno correspondente a cada unidade autônoma e será cobrado do respectivo adquirente na data da entrega das chaves, a quota parte que lhe couber;
- c) a partir do primeiro dia do mês subsequente ao da expedição do Habite-se do edifício que integra a unidade deste contrato, o pagamento dos impostos e taxas que incidem ou venham incidir sobre a unidade objeto deste contrato, mesmo que o(s) COMPRADOR(ES) não tenha(m) recebido as chaves da unidade;

- d) as despesas de condomínio, a partir do primeiro dia do mês subsequente ao da instalação do Condomínio, mesmo que o(s) COMPRADOR(ES) não tenha(m) recebido as chaves da unidade;
- e) despesas de ligações individuais de luz, gás, telefone e outros serviços relativos à unidade autônoma ora compromissada;
- f) impostos, taxas ou contribuições que venham a incidir adicionalmente sobre a presente transação, mesmo que debitados em nome da VENDEDORA.

Parágrafo Único: As despesas, custas e tributos serão pagos nos respectivos vencimentos. Se o pagamento for feito pela VENDEDORA ou por terceiros, o(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) efetuar o correspondente reembolso no prazo de 03 (três) dias contados do recebimento do aviso de cobrança juntamente com cópia do comprovante de pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: O(s) COMPRADOR(ES) expressamente declara(m) que não tem(têm) títulos protestados, nem existe(m) ações contra ele(s) em processamento, que impossibilitem o presente negócio.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: O(s) COMPRADOR(ES) nomeia(m) e constitui(em), em caráter irrevogável, conforme dispõe o artigo 1317, inciso II do Código Civil, a VENDEDORA, como sua procuradora, com o fim especial de representá-lo(s) perante a Administração do Gama, Governo do Distrito Federal, Empresas Concessionárias de Serviços Públicos, Entidades Públicas Federais, Estaduais, Municipais e suas Autarquias, em tudo que se fizer necessário para a regularização de eventuais alterações ou modificações no projeto de construção, bem como perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para efetivar, no momento próprio, a averbação da construção e os registros decorrentes da futura Especificação e Convenção de Condomínio, podendo, para tanto, a VENDEDORA assinar todos os documentos necessários e, ainda, para ratificar a anuência do(s) COMPRADOR(ES), na hipótese de hipoteca do imóvel em garantia de crédito de financiamento para construção do empreendimento.

Parágrafo Único: O(s) COMPRADOR(ES), inclusive o(s) cônjuge(s) adquirente(s), neste ato, nomeia(m) e constitui(em)-se mutuamente procurador(es), um(uns) do(s) outro(s), com poderes irrevogáveis e irretroatáveis, nos termos do art. 1317, inciso II do Código Civil com o fim especial de um representar o(s) outro(s), para receber citações, inclusive inicial, notificações judiciais e extrajudiciais, aditar, re-ratificar, rescindir, confessar dívida, fazer acordo, emitir, endossar e avalizar notas promissórias *pro solvendo* ou *pro soluto*, tudo tendo como referência a presente transação, atos esses que darão sempre por bons, firmes e valiosos.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA: A escritura definitiva de venda e compra, ou o equivalente contrato de financiamento bancário, será outorgada(o) pela VENDEDORA ao(s) COMPRADOR(ES) após o cumprimento de todas as obrigações contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - O presente contrato é celebrado e está expressamente sujeito à condição suspensiva, conforme o parágrafo constante desta Cláusula.

Parágrafo Primeiro: Fica expressamente assegurado à Incorporadora e ora VENDEDORA, o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogável por igual período, nos termos da Lei 4591 de 16/12/64, que dispõe sobre Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, devendo, ela VENDEDORA, caso utilize a faculdade prevista no artigo 34 da mesma Lei, restituir ao(s) COMPRADOR(ES), após notificação, o valor pago, reajustado/corrigido na forma deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA: As partes autorizam expressamente o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a promover os registros e averbações necessários, à vista do presente.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA: O presente contrato e negócio é celebrado com as cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade para as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores, na forma da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA: Fica eleito o foro da situação do imóvel, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões surgidas em torno do presente, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem as partes justas e contratadas assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Gama/DF _____/_____/_____.

VENDEDORA

NOME: _____

COMPRADOR

NOME: _____

TESTEMUNHAS: