

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PARA ENTREGA FUTURA – LOTEAMENTO RESIDENCIAL ALBERTO SCHONS Lote x Quadra “x”.

PREÂMBULO

DAS PARTES, DO TÍTULO DE PROPRIEDADE, LOTEAMENTO E UNIDADE DE LOTE DE TERRENO

Pelo presente instrumento particular de Contrato, as Partes abaixo nomeadas e qualificadas, têm entre si certo e contratado as seguintes condições deste compromisso de venda e compra de Lote(s) de Terreno(s) urbano e demais avenças, do Loteamento denominado Alberto Schons.

PROMITENTE VENDEDORA: URBANES EMPREENDEIMENTOS EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 93.059.897/0001.00, com sede e foro no Município de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Fernando Ferrari, n.º 1091 – Sala 101, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, CEP: 97050-801, com ato constitutivo de empresa individual de responsabilidade limitada sob NIRE de n.º 43600015357, em data de 30/08/2012 e posterior alteração contratual registrada sob o n.º 3825401, em data de 26/07/2013 e alterações e consolidação de ato constitutivo n.º 4099664, em data de 08/04/2015, todos na Junta Comercial deste Estado, representada, neste ato, por seu titular **HÉLIO ANTÔNIO AMARAL MILITZ JUNIOR**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade Civil n.º 9093762855 - SSP/RS, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 015.953.040-70, residente e domiciliado na Av. Prefeito Evandro Behr, n.º 5.880, Bairro Camobi, CEP: 97110-800, na Cidade de Santa Maria/RS, ou por seu procurador **DULCEMAR GONÇALVES CORNÉLIO**, brasileiro, separado judicialmente, administrador, portador da Cédula de Identidade Civil nº 1007241696-SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 257.536.140-00, residente e domiciliado na Rua Maria Rocha, nº 35, apto 406. – N. Sra. das Dores, CEP: 97050-480, nesta cidade; doravante designada apenas de **PROMITENTE VENDEDORA**.

PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES): xxxxxxxx., doravante designado apenas de **PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**.

DO OBJETO DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA A QUE SE REFERE O PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO

II.- A ora denominada Promitente Vendedora, a Justo Título, é proprietária e legítima possuidora de uma área de terras urbanas, sem benfeitorias, situada nessa cidade de Santa Maria, Estado do Rio Grande do Sul, que assim se descreve quanto aos seus limites e divisas: "um TERRENO, denominado LOTE 02, com a área de 279.036,82 m2, situado na zona urbana 9.b, neste município de Santa Maria/RS, Estado do Rio Grande do Sul, possuindo as seguintes delimitações: **A.) ao NORTE:** partindo da intersecção do ponto mais ao norte da divisa leste, fazendo ângulo de 90º com tal segmento por outro segmento de reta de 120,94m, faz divisa com a propriedade de Lopes Empreendimentos Imobiliários. **B.) ao NOROESTE:** por vários segmentos de reta sequenciais, sendo que o primeiro parte da extremidade mais a oeste da divisa

norte, fazendo um ângulo de 138° com tal segmento por outro segmento de reta de 115,50m, no sentido nordeste-sudoeste, divisa com o lote 01 (matrícula n.º 134.263); em continuação deste por um segundo segmento, fazendo com o primeiro segmento um ângulo interno de 130° e de comprimento 155,22m, faz divisa com o lote 01 (matrícula n.º 134.263); seguindo por um terceiro segmento de reta faz com o anterior um ângulo interno de 205° e tem comprimento de 139,74m, faz divisa com o lote 01 (matrícula n.º 134.263); em sequência, por um quarto segmento de reta faz com o anterior um ângulo interno de 172° e tem comprimento de reta de 66,30m, faz divisa com o lote 01 (matrícula n.º 134.263); por um quinto segmento de reta faz com o anterior um ângulo interno de 269° e tem comprimento de 33,99m, faz divisa com o lote 01 (matrícula n.º 134.263); por um sexto segmento de reta faz com o anterior um ângulo interno de 227° e tem comprimento de 167,72m, também faz divisa com o lote 01 (matrícula n.º 134.263); e finalmente por um sétimo segmento de reta faz com o anterior um ângulo interno de 71° e tem comprimento de 309,90m, faz divisa com a propriedade de Dino Gnoccoato; **C.) a SUDOESTE:** por um segmento de reta, partindo do ponto mais a oeste do último da divisa Noroeste, fazendo um ângulo de 96° com tal segmento e tem comprimento de reta de 362,14m, faz divisa com a propriedade do Estado do Rio Grande do Sul (matrícula n.º 9.950); **D.) ao SUL:** por segmentos de reta sequenciais, sendo que a primeira parte da extremidade mais a sudeste da divisa Sudoeste, fazendo um ângulo interno de 110° com tal segmento por outro segmento de reta de 398,26m, faz divisa com os fundos dos lotes da Vila Rossi; em continuação deste, por um segmento fazendo um ângulo interno de 103° com o anterior e tem comprimento de 25,00m, faz divisa com o lote 9 (matrícula n.º 119.472) e finalmente, por um terceiro segmento de reta faz com o anterior um ângulo interno de 270° m comprimento de 92,00m e faz divisa com os lotes 7, 6, 5, 4, 3, 2 e 1 (matrículas n.ºs 119.472, 119.471, 119.470, 119.469, 119.468, 119.467 e 119.466); **E.) e, ao termo, ao OESTE:** por um segmento de reta, partindo do ponto mais a oeste do segmento da divisa Sul, faz com tal segmento um ângulo interno de 103° e tem comprimento de 564,64m, fecha o polígono com o segmento mais a leste da divisa norte, fazendo divisa com propriedade de Lopes Empreendimentos Imobiliários Ltda e bocas das ruas de tal propriedade., tendo como procedência as matrículas n.º 134.264, fls. 01, Livro 2 RG, do Cartório de Registro de Imóveis.

II.I.- A Compromissária Vendedora promoverá a subdivisão da Gleba de Terras em Lotes de Terreno Urbano na qual será implantado um Loteamento com destinação residencial e comercial, denominado residencial "Alberto Schons" que ocupará a área total do imóvel e se constituirá de 518 (Quinhentos e dezoito) lotes, distribuídos em 22 quarteirões, destinados a edificação para fins residenciais (501 lotes) e comerciais (17 lotes), com a seguinte distribuição de áreas: a) Área privativa constituída de lotes autônomos (518 lotes): 189.710,170m²; b) Área das vias de circulação: 66.645,53m²; c) Área de preservação permanente (Áreas Verdes): 22.68112m²; d) Áreas institucionais (Prefeitura): 89.326,65m², totalizando a área de 279.036,82m² acordo com a Planta de Localização e Memorial Descritivo de amplo e público acesso mediante acesso à rede mundial de computadores, por meio do site "www.urbanes.com.br" assim como perante os Órgãos competentes.

II.II.- O imóvel objeto desta Promessa de Compra e Venda, cuja propriedade posteriormente será definitivamente transferida em caso de cumprimento do presente é o **Lote xxxxxx (xxxxxx) Quadra**

“xxx” do “**Loteamento Residencial Alberto Schons**”, Bairro Parque Pinheiro Machado, com área xxxx, tudo conforme **Matricula nº xxxxxx** do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria- Livro 2 do Registro Geral, que assinada pelas partes, passa a fazer parte integrante deste contrato.

DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA

III.- Advindo o inteiro adimplemento do preço aqui convencionado por meio dessa promessa de venda do Lote(s) de Terreno(s) acima mencionado(s), e tendo o(s, à, às) Promitente(s) Comprador(es,a,as) cumprido com todas as suas obrigações e deveres assumidos mediante a assinatura do presente Contrato, à Compromissária Vendedora outorgará a correspondente escritura de compra e venda de imóvel, a ser assinada pelas Partes em Tabelionato de Notas e Documentos desta Comarca de Santa Maria, a ser indicado pela própria Compromissária Vendedora no prazo de até 30 (trinta) dias, contados, pois, da data em que vier de ser solicitada a qualquer das Partes a respectiva outorga à outra.

III.I.- A ora denominada Compromissária Vendedora, "**URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI**" poderá, a qualquer tempo, principalmente, a partir da imissão na posse direta do Lote(s) de Terreno(s) urbano pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(es,a,as), havendo ou não saldo de valor a ser adimplido, conceder antecipadamente a correspondente escritura pública de compra e venda do imóvel, cabendo à ela, Compromissária Vendedora, promover a comunicação ao(s,à,s) Promitente(s) Comprador(es,a,s) mediante o envio de carta com aviso de recebimento ou, ainda, por meio de e-mail encaminhado com selo emitido de acordo com o Observatório Nacional vinculado ao Ministério da Ciência e Tecnologia, com antecedência de ao menos 30 (trinta) dias, como se recolhe do Item III retromencionado.

III.II.- Havendo por bem outorgar antecipadamente a correspondente escritura pública de compra e venda de imóvel, as parcelas ainda vincendas do preço convencionado por essa promessa de venda serão todas Garantidas ou em Primeira e Especial Hipoteca ou, a exclusivo critério da Promitente Vendedora, alienadas em Caráter Fiduciário, em seu favor ou de quem a mesma vier de indicar, a qual deverá recair sobre o Lote de Terreno acima individuado.

III.II.I.- Do mesmo modo, poderá a Promitente Vendedora vir de exercer o direito que lhe é concedido pelo Item III.II retromencionado em Garantia ao cumprimento de todas as demais obrigações e deveres assumidas, contratualmente, pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(es,a,s).

III.III.- Os custos e demais despesas decorrentes da outorga da escritura pública de compra e venda de imóvel, como também aquele(a,s) decorrentes da constituição de Primeira e Especial Hipoteca ou da Alienação do respectivo Lote de Terreno em caráter Fiduciário, se for o caso, correrão por conta do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), sem que lhe(s) assista qualquer direito ou pretensão à qualquer indenização.

III.III.I.- Correrão, ainda, por conta do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) não só as despesas, taxas, custas e emolumentos havidos perante o Tabelionato de Notas e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis, como também aquelas que se encontram vinculadas ao pagamento do Imposto de Transmissão da propriedade do Lote de Terreno Urbano prometido à venda.

III.IV.- A recusa quer do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) ou da Compromissária Vendedora em respectivamente receber ou, então, outorgar a escritura pública de compra e venda do Lote de Terreno acima mencionado e desde que observadas todas as condições e demais disposições que decorrem deste Contrato, resultará na incidência direta e imediata de multa penal de ordem essencialmente compensatória, estabelecida, aqui, pois, em percentual equivalente a 10% (dez por cento) do valor de mercado do Lote de Terreno de que aqui se trata, a ser paga em moeda corrente nacional, em única parcela, em benefício da parte inocente, sem que a sua imposição represente qualquer impedimento à imediata adoção de medidas e procedimentos direcionadas à outorga da escritura pública de compra e venda do Lote de Terreno acima mencionado ou do pagamento completo das penalidades e encargos associados a esse Contrato.

III.V.- Uma vez outorgada a escritura pública de compra e venda, o(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) assumem o dever de promover, em até 10 (dez) dias, o protocolo da escritura de compra e venda em Cartório de Registro de Imóveis dessa Comarca.

III.IV.- Consolidada a propriedade plena em nome do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) deverá(ão) a(s) mesmo(a,s) promover em até 10 (dez) dias a sua colária anotação perante o Cadastro Fiscal da Secretaria de Município de Santa Maria.

DO PREÇO DO LOTE DE TERRENO ACEITO PELAS PARTES E DA FORMA DE PAGAMENTO

IV.- O Valor Nominal, certo e determinado, da presente promessa de venda do Lote(s) de Terreno(s) urbano a que se reporta este Contrato é de R\$xxxxxx a ser inteiramente adimplido pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) mediante as seguintes condições que reciprocamente as Partes aceitam e acordam:

Parcela no Ato: R\$xxxxx

Parcelas Mensais e Sucessivas: xxxxx

Parcelas de Reforço: R\$xxxxx.

IV.I.- As parcelas do saldo do preço resultante da presente promessa de venda serão integralmente pagas nas datas de seus respectivos vencimentos, corrigidas monetariamente e acrescidas das taxas compensatórias expressamente contratadas por meio deste instrumento particular de Contrato.

IV.I.I.- O valor associado às parcelas do saldo de preço decorrente dessa promessa de venda será adimplido por meio de TED - **TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA DE FUNDOS IMEDIATAMENTE DISPONÍVEIS** ou **DEPÓSITO BANCÁRIO IDENTIFICADO**, em crédito à conta corrente da Promitente Vendedora e em seu favor.

IV.I.II.- O(s) valor(es) decorrentes dessa promessa de venda, a critério da Compromissária Vendedora, poderão ser adimplidos por meio de **BOLETO BANCÁRIO** a ser encaminhado para o(à,os,às) Promitente(s) Comprador(a,es,as) por meio de e-mail dotado de selo emitido de acordo com o Observatório Nacional

vinculado ao Ministério da Ciência e Tecnologia ou, então, mediante o envio de carta com aviso de recebimento.

IV.I.II.- Fica desde então certo e convencionado de comum acordo pelas Partes que o não recebimento pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) do(s) BOLETO(S) BANCÁRIO(S) a que se reportam o Item IV.I.II. retro não poderá ser invocado como motivo para o não adimplemento das parcelas do saldo do preço de que aqui se cuida, em sua(s) respectiva(s) data(s) de vencimento(s).

IV.II.- O pagamento de qualquer parcela(s) do preço por essa promessa de venda não acarretará qualquer presunção de reconhecimento de que tenha(m) sido adimplida(s) aquela(s) com vencimento(s) em data(s) anterior(es).

IV.II.I.- Do mesmo modo o recebimento de valor(es) em pagamento incompleto da(s) parcela(s) do preço ora estabelecido não representará, salvo a comprovada ocorrência de formal e inequívoca concordância pela Promitente Vendedora, qualquer renúncia à recomposição do valor da moeda, dos Juros de mora e dos Juros compensatórios, tampouco quanto à eventual(ais) multa(s) que por direito venham de caber à Promitente Vendedora.

IV.III.- Sempre que houver o pagamento de qualquer valor(es) decorrente(s) da presente promessa de venda pelo(s,a,as) Promitente(s) Comprador(a,es,as) por meio de Cheque, o pagamento somente será considerado completo no momento em que vier de ocorrer sua compensação bancária, o qual deverá ser nominal à Promitente Vendedora e pagável nessa praça, bem como de emissão exclusiva do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as).

IV.III.I.- A ocorrência de qualquer óbice ou dificuldade na compensação bancária do Cheque emitido, os encargos daí decorrentes serão suportados única e exclusivamente pelo(s,a,as) Promitente(s) Comprador(a,es,as), recaindo o(a,s) mesmo(a,s) em mora no pagamento de suas obrigações se o período de dias decorridos entre a data do vencimento da correspondente parcela e àquela em que o Cheque emitido vier de ser realmente compensado.

IV.IV.- Em até cinco (05) dias após à assinatura deste instrumento particular de Contrato, o(à,os,às) Promitente(s) Comprador(a,es,as) deverá(ão) promover(em) o pagamento da primeira parcela do preço convencionado por essa promessa de venda, enquanto princípio de pagamento e sinal de negócio, a qual deverá ser adimplida por meio de **TRANSFERÊNCIA ELETRÔNICA DE FUNDOS IMEDIATAMENTE DISPONÍVEIS - TED**, em crédito em conta corrente da Promitente Vendedora e em seu favor.

IV.V.- Ocorrendo o pagamento da primeira parcela do preço por essa promessa de venda mediante a emissão de Cheque, observar-se-ão as mesmas disposições constantes dos Itens IV.III. e IV.III.I acima mencionados.

IV.VI.- Com relação ao pagamento das parcelas vincendas do preço aceito por essa promessa de venda, as mesmas virão de ser corrigidas monetariamente e acrescidas de Juros compensatórios, observados os seguintes critérios e condições:

IV.VI.I.- Da data em que assinado o presente Contrato até o efetivo e concreto adimplemento das parcelas do saldo de preço aceito por essa promessa de venda, quando este vier de ocorrer em momento anterior ao recebimento do "habite-se parcial" a ser emitido pela Secretaria de Município competente, relativamente à etapa construtiva correspondente, as parcelas do saldo de preço serão corrigidas

monetariamente, com periodicidade mensal, pela variação apresentada pelo do Índice Nacional de Custos da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

IV.VI.II.- O valor relativo à correção monetária de que se cuida no Item V.II.I. limita-se à necessária recomposição do valor real de compra da moeda, não representando, com isso, qualquer "plus" ou "riqueza nova" em préstimo da Promitente Vendedora, uma vez que associada única e exclusivamente à recomposição do valor monetário das parcelas do preço do Lote de Terreno, depreciadas, pois, pela inflação apurada no período.

IV.VI.III.- Os valores decorrentes da aplicação do índice de correção monetária aceito pelas Partes serão cobradas pela Promitente Vendedora do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) semestralmente, mediante encaminhamento do **BOLETO BANCÁRIO** sendo que a memória de cálculo correspondente ao valor pode ser solicitada a qualquer tempo pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as).

IV.VII.- No primeiro dia subsequente aquele da emissão do "habite-se parcial" da correspondente etapa construtiva do Empreendimento acima mencionado, a(s) parcela(s) do saldo de preço aceito e convencionado por meio deste Contrato que ainda não estiverem pagas, passarão a ser corrigidas monetariamente, com periodicidade mensal, de acordo com a variação veiculada pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), cuja base de cálculo equivalente àquela correspondente à variação apurada entre os dois meses anteriores à data do recebimento do habite-se parcial até o segundo mês anterior ao vencimento da(s) parcela(s) do preço, a(s) quais serão acrescidas de Juros compensatórios estabelecidos em percentual de 12% (doze por cento) ao ano, capitalizados e com apuração em periodicidade mensal, aptos à permitir a reposição total do valor de produção do Lotes de Terreno urbano para entrega futura.

DA EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

IV.VIII.- A Compromissária Vendedora poderá, a seu exclusivo critério, promover a emissão de CCI - Cédula de Crédito Imobiliário que de modo Cartular ou Escrituralmente, representativas da totalidade ou parcela do crédito decorrente do saldo de preço a que se reporta a presente promessa de venda, podendo, livremente negociá-las ou cedê-las a terceiros, independentemente de qualquer autorização do(a,s) Compromissário(a,s,as,os) Comprador(s,es,as), as quais serão garantidas por direito real recainte sobre o Lote de Terreno de que aqui se trata.

DO MÉTODO DE AMORTIZAÇÃO DO PREÇO ESTABELECIDO POR ESSA PROMESSA DE VENDA

V.- Descontado o valor da primeira parcela do preço a ser adimplido pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), o saldo do preço remanescente será amortizado por meio da aplicação do Sistema de Amortização Constante - SAC.

V.I.- Sobrevindo a extinção de qualquer um dos índices de correção monetária acima elencados, aplicar-se-á aquele que melhor reflita a reposição do valor de compra da moeda.

DA COMUTATIVIDADE

VI.- O presente Contrato Imobiliário está baseado em critério de comutatividade, com o propósito de manter a estabilidade do preço de compra e venda do(s) Lote(s) de Terreno(s) e seu(s) custo(s) de produção.

DA MORA NO PAGAMENTO DAS PARCELAS VINCENDAS

VII.- O não pagamento da(s) parcela(s) do preço dessa promessa de venda na data correspondente a de seu vencimento, implicará na incidência de Juros de mora de 1% (um por cento), apurados em periodicidade mensal e com incidência sobre o valor da parcela em atraso, acrescidos de Multa Convencional de 2% (dois por cento), igualmente incidente sobre o valor total da parcela inadimplida, sem prejuízo da cobrança de Juros Compensatórios e correção monetária pelo IGP-M.

VII.I.- Além dos encargos acima relacionados, poderá a Promitente Vendedora promover o protesto do presente Contrato ou, ainda, do(s) valor(es) da(s) parcela(s) inadimplida(s), e a consequente inclusão do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) em cadastros de restrição ao crédito.

VII.II.- Vencida e não adimplida a parcela do saldo do preço constante do presente Contrato, o mesmo considerar-se-á rescindido em 30 (trinta) dias após a constituição em mora do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) em mora.

VII.II.I.- O devedor(a,es,as)-adquirente(s) serão intimados, à requerimento da Promitente Vendedora, pelo Titular do Cartório de Registro de Imóveis, a adimplir a(s) parcela(s) vencida(s) e a(s) que se vencerem até a data do pagamento, os Juros Convencionados e as Custas havidas com a Intimação.

VII.II.II.- Purgada à mora, convalidará o presente Contrato.

VII.II.III.- Operada a rescisão do presente Contrato por inadimplemento do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), as benfeitorias necessárias ou úteis por ele(a,s) erigidas no(s) Lote(s) de Terreno(s) de que aqui se cuida, serão devidamente indenizadas, desde que tenham sido realizadas de acordo com este Contrato e mediante expressa autorização da Promitente Vendedora.

VII.II.IV.- Poderá a Promitente Vendedora, mediante prévia comunicação ao(à,s) Promite(s) Comprador(a,as,es), assinalar-lhe(s) o prazo de 30 (trinta) dias para a purga da mora e, não sendo a mesma purgada nesse período, a seu critério, considerar todas as demais parcelas vincendas automaticamente vencidas e tomá-las por imediatamente passíveis de cobrança ou, então, considerar rescindido o presente Contrato, independentemente de qualquer comunicação, estando, com isso, inteiramente apta e desonerada para negociar livremente com quem bem entender o(s) Lote(s) de Terreno(s) de que aqui se cuida.

VII.II.V.- A purga da mora, para que se repute ocorrida, somente dar-se-á mediante o pagamento da integralidade do débito, incluídos o valor do principal, corrigido monetariamente, acrescido de Juros e demais encargos contratuais, e, ainda, das despesas incorridas com a comunicação ao(à,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as).

DA ENTREGA DOS LOTES DE TERRENO

VIII.- A entrega do Lote(s) de Terreno(s) mencionado(s) neste Contrato considerar-se-á realizada uma vez que tenham sido, cumulativamente, atendidas as condições a seguir relacionadas:

Data de liberação de entrega preenchida conforme programação de cada Fase.

VIII.I.- As condições acima indicadas dar-se-ão nas datas constantes do Memorial Descritivo, sendo, porém, permitida a tolerância do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, a critério da Loteadora, independentemente de qualquer motivação.

VIII.I.II.- Além do prazo acima mencionado, admitir-se-á nova prorrogação do prazo de 180 (dias) para entrega das obras de INFRAESTRUTURA do Loteamento, por igual período, na ocorrência de chuvas sazonais, greves que afetem o setor da construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia elétrica, embargos à obra, mudanças na política econômica, falta de materiais, mão de obra ou de equipamentos e peças de reposição no mercado, e, ainda, a demora dos poderes públicos na concessão dos documentos inerentes ao recebimento do empreendimento, por motivação alheia a Promitente Vendedora.

PARÁGRAFO PRIMEIRO- Havendo a descontinuidade das obras por atos culpáveis e imputáveis tão somente à Promitente Vendedora e desde que ocorridos após o vencimento dos prazos acima dispostos, a mesma responderá pelo adimplemento de penalidade contratual previamente estabelecida em 0,25% dos valores até então por ela recebidos, excluídos, no entanto, aqueles decorrentes de encargos moratórios ou à recomposição do preço de produção dos Lotes de Terreno.

PARÁGRAFO SEGUNDO- A pena contratual acima estabelecida, se aplicável, virá de ser adimplida em uma só vez pela Promitente Vendedora, mediante compensação com os valores ainda devidos pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) em decorrência das obrigações assumidas por meio deste Contrato, ou, em não havendo saldo de preço à pagar, em até 40 (quarenta) dias após à entrega do Empreendimento.

PARÁGRAFO TERCEIRO- Não sendo obtida a Licença de Instalação no prazo de 06 (seis) meses do assentamento da Incorporação do Empreendimento, o(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) será(ão) comunicado(a,s) acerca de sua ocorrência, sendo o prazo de conclusão das obras, então, prorrogado pelo mesmo período que ultrapassar os 06 (seis) meses aqui reportados.

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

IX.- A Promitente Vendedora deverá, na execução das obras, atender as plantas e demais particularidades constantes do memorial descritivo aprovado.

IX.I.- Ficam desde então ressalvadas eventuais alterações que venham de ser levadas a efeito diante de necessidades de ordem técnica, medidas dos poderes públicos, das empresas concessionárias de serviços públicos, do corpo de bombeiros ou ainda alterações de pequena expressão, assim entendidas todas aquelas que não acarretarem em alteração, para mais ou para menos, que excedam a 5% (cinco por cento) da área privativa ou total da(s) unidade(s) aqui prometida à venda.

IX.II.- Mantida a área privativa do Lote de Terreno prometido à venda, a Promitente Vendedora fica desde então, de modo irrevogável, autorizada à promover quaisquer modificações nos Lotes de Terrenos que compõem o presente Empreendimento, independentemente de estarem alienadas a terceiros ou ainda em estoque.

DO MEMORIAL DESCRITIVO

X.- Os Lotes de Terreno prometidos à venda serão entregues pela Promitente Vendedora ao(à,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) de acordo com o Memorial Descritivo padrão do Empreendimento, o qual, uma vez assinado pelas Partes, passa a integrar esse Contrato.

X.I.- O(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) tem(êm) pleno conhecimento de que os materiais e acabamentos indicados no memorial descritivo padrão, poderão vir de ser substituídos por outros, a eles similares ou semelhantes, em termos de qualidade.

X.II.- O memorial descritivo padrão prevalece, para todos os efeitos, sobre quaisquer documentos diversos, anteriormente produzidos ou divulgados, em especial aos materiais e mecanismos de publicidade, que têm caráter meramente ilustrativo e/ou exemplificativo, no que se consideram, também, quaisquer anúncios, folhetos, reportagens, maquetes e plantões de venda.

DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL PELO(A,S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)

XI.- O(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) será(ão) imitado(a,s) na posse direta do(s) Lote(s) de Terreno(s) ora prometido(s) à venda na data assinalada, restando convencionado entre as Partes que a imissão do(a,s) mesmo(a,s) será precedida de prévia vistoria, assim como do pleno cumprimento das obrigações que decorrem deste Contrato.

XI.I.- A partir da data em que o(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) vier(em) de ser imitado(a,s) na posse do(s) Lote(s) de Terreno(s) ou a partir da data em que assim puder(em) de ser imitados, passarão a correr por conta dele(a,s), todos os impostos, taxas ou quaisquer outros encargos que venham de incidir sobre ou relativamente ao(s) Lote(s) de Terrenos(s) prometido(s) à venda, mesmo que ainda que não lançadas em nome do(a,s) mesmo(a,s).

XI.II.- As demais providências e despesas vinculadas à ligação dos troncos de energia elétrica ou outros dependentes de serviços públicos ou prestados por empresas concessionárias de serviços públicos, bem com as ligações necessárias para o uso de tais serviços no(s) Lote(s) de Terreno(s) compreendidos no Empreendimento a que se reporta a presente promessa de compra e venda, serão de exclusiva responsabilidade e correrão por conta do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), os quais somente poderão diligenciar nesse sentido após a correspondente imissão na posse direta do Lote(s) de Terreno(s).

XI.III.- É vedado ao(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) ceder ou prometer ceder, gratuita ou onerosamente, sem a prévia anuência por escrito da Promitente Vendedora, quaisquer direitos, ações, pretensões e obrigações que lhe(s) decorre(m) do presente contrato e deste negócio jurídico, sob pena do

vencimento antecipado, independentemente de qualquer interpelação ou comunicação, das parcelas do preço ainda vincendas à época da cessão ou da promessa de cessão.

XII.IV.- Desde que adimplente(s) com todas as obrigações e deveres que lhe(s) decorre(m) do presente instrumento de Contrato, poderá(ão) o(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) solicitar à Promitente Vendedora que a mesma anua para com a cessão ou para com a promessa de cessão dos direitos, ações, pretensões e obrigações para terceiros.

XII.IV.I.- A anuência acima mencionada restará, no entanto, condicionada:

(a). avaliação e aprovação cadastral do(a,s) pretendo(a,s) sucessor(a,es,as), por parte e a critério livre e exclusivo da Promitente Vendedora e;

(b). ao pagamento, em favor da Promitente Vendedora, de taxa remuneratória, estabelecida no montante equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor praticado no mercado doméstico, à época da cessão.

XII.IV.III.- O(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) são conhecedores de que a cessão dos direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorrem do presente contrato, é Fato Gerador da incidência do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, o qual deverá, como condição para efetivação da cessão, ser recolhido pelo(a,s) mesmo(a,s) com a apresentação à Promitente Vendedora, no ato da assinatura do instrumento particular de cessão de direitos e obrigações, da guia de recolhimento devidamente quitada.

XII.VI.- A ausência do pagamento das prestações ou parcelas na data do seu respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações assumidas em decorrência deste Contrato ou a violação de qualquer das normas aqui estabelecidas, por parte do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) dará à Promitente Vendedora o direito de, a seu exclusivo critério, adotar uma das seguintes providências:

(a). considerar o presente Contrato rescindido automaticamente e de pleno direito;

(b). considerar as parcelas vincendas, devidas em sua totalidade e por antecipação, de acordo com o texto do art. 1.425, inciso III, do Código Civil brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas assim como as vincendas, acrescidas da correção monetária, Juros, multas e demais encargos contratuais.

(c). tratando-se de alienação em caráter Fiduciário, promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo o(s) Lote(s) de Terreno(s) e Benfeitorias sobre ele erigidas, acaso observado o atraso superior a 03 (três) parcelas do preço.

(d). a alienação em caráter Fiduciário será efetivada por meio de Leilão Extrajudicial, salientando-se que a segunda praça virá de ser promovida uma hora após ter sido realizada a primeira, acaso não tenha sido obtido o valor a que se reporta o § 2º, do art. 63, da Lei n.º 4.591/64.

(e). se, mesmo em segunda praça, o Lote de Terreno não vier de ser arrematado, serão promovidos tantos Leilões quantos vierem de ser necessários, até que a mesma, arrematação, ocorra, sendo reservado à Promitente Vendedora o direito de preferência.

(f). os Leilões serão anunciados, em um só aviso, publicado em Diário Oficial do Estado ou, ainda, em qualquer periódico de circulação local onde estejam sendo executadas as obras.

(g). a legitimação para a alienação, por meio de Leilão Extrajudicial caberá à Promitente Vendedora, sendo que para tanto, fica, desde então, investida do mandato a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

XII.V.- No caso de rescisão deste Contrato, serão apuradas as quantias pagas pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), as quais serão corrigidas monetariamente de acordo com os índices aplicados para o pagamento das prestações, sendo que delas serão descontadas as despesas aquém relacionadas, também, corrigidas monetariamente:

- (a). comissão de corretagem incidente em percentual equivalente a 6% (seis por cento) do valor total do contrato, a qual será adimplida concomitantemente ao ato de pagamento da primeira
- (b). custos administrativos vinculados à implantação do Empreendimento e promoção de Venda de Lotes de Terrenos, apurados em percentual equivalente a 10% (dez por cento) dos valores até então auferidos pela Loteadora;
- (c). de natureza tributária à proporção de 7% (sete por cento) sobre os valores até então percebidos pela Promitente Vendedora;
- (d). multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste contrato, tal qual previsto no texto do art. 410 Código Civil brasileiro;
- (e). demais despesas comprovadas pela Promitente Vendedora.

XII.VI.- Fica estabelecido que a devolução acima estabelecida será promovida nas mesmas condições e prazos previstos para o pagamento das parcelas do preço, consoante quadro resumo acostado ao presente Contrato, ou melhor, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

XII.VII.- A importância a ser restituída ao(s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) deverá(ão) corresponder sempre no mínimo de 20% (vinte por cento) dos valores por ele(a,s) pagos.

DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

XIII.- Os valores que eventualmente vierem de ser pagos pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), diretamente para qualquer intermediadora, como comissão de corretagem, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), tendo em vista o resultado útil proporcionado pela aproximação das Partes.

DA RESCISÃO DO CONTRATO APÓS A TRANSFERÊNCIA DA POSSE DO LOTE DE TERRENO

XIV.- Na hipótese da rescisão operar-se após a imissão na posse do imóvel ao(s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), este(s) ficará(ão) obrigado(s) a devolver incontinenti o Lote de Terreno à Promitente Vendedora, sob pena de esbulho possessório, sendo às deduções acima expressas acrescidas das seguintes:

- (a). 0,5% (meio por cento) do preço de venda estipulado neste Contrato, por mês de uso do Lote de Terreno de que aqui se cuida;
- (b). despesas realizadas pela Promitente Vendedora para a retomada do Lote de Terreno, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições em que foram entregues ao(à,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as);

(c). todos os valores em atraso relativos a IPTU.

DOS ATOS DE MERA TOLERÂNCIA

XV.- O recebimento de qualquer importância devida pelo(a)(s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da Loteadora que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

DA CÂMARA DE ARBITRAGEM

XVI.- Decidem as Partes de comum acordo submeter qualquer controvérsia decorrente deste Contrato ao Tribunal Arbitral da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem de Porto Alegre - FEDERASUL, conveniada à Confederação Brasileira de Mediação e Arbitragem Empresarial - CAF.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

XVII.- Até que a Promitente Vendedora comercialize a totalidade Lotes de Terreno que compõem o Empreendimento, lhe é assegurado, independentemente de qualquer pagamento ou contrapartida, colocar em lugar visível, a sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do Empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas ou veículos.

XVII.I.- Por até 5 (cinco) anos contados da expedição do habite-se total do Empreendimento, é assegurado à Promitente Vendedora manter em local(is) de livre escolha a sua logomarca, sem que caiba a qualquer um dos proprietários dos Lotes de Terrenos qualquer remuneração ou contrapartida.

XVII.II.- Havendo mais de um Promitente(s) Comprador(a,es,as) são, todos eles, solidariamente responsáveis pelas obrigações que lhe(s) decorrem diante à Promitente Vendedora, inclusive, mas não somente, pela obrigação de pagamento do preço, podendo a Promitente Vendedora exigir, a seu exclusivo critério, o cumprimento integral das obrigações de quem melhor lhe aprouver, de mais de um ou de todos.

XVII.III.- O(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as), ademais, neste ato, mútua e reciprocamente, nomeiam-se e constituem-se procuradores uns dos outros, entre si, para o fim de receber intimações, citações, notificações, judiciais ou extrajudiciais, comunicados ou documentos relativos ao presente Contrato, de sorte a que for recebido por um, considerar-se-á automaticamente recebido por todos.

XVII.IV.- Qualquer tolerância de qualquer uma das Partes em relação a eventual descumprimento de disposições, direitos e obrigações deste contrato não implicará em renúncia aos mesmos, nem caracterizará novação, precedente ou alteração do contrato, sendo aquele fato tomado a conta de simples liberalidade.

XVII.V.- Para quaisquer efeitos e finalidades previstas no presente instrumento, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das Partes, serão realizadas por escrito e serão consideradas válidas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio, com Aviso de

Recebimento Mãos Próprias (AR/MP), sempre, ao endereço indicado nos Quadros Introdutórios ou por e-mail com selo de recebimento.

XVII.V.I.- As Partes obriga(m)-se a comunicar por escrito a mudança do seu endereço, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão.

XVII.VI.- Ainda pelo presente Contrato e no melhor modo de direito, o(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as) nomeia(m) e constitui(em) sua bastante procuradora a Promitente Vendedora, a quem concede(m) os poderes para promover a adequação de documentos particulares, memoriais de incorporação, podendo, para tanto, aceitar, assinar, anuir, alterar os correspondentes instrumentos públicos ou particulares e, bem assim, o projeto aprovado para o Empreendimento em questão, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, submeter quaisquer alterações às Secretarias desse Município, sem diminuição ou alteração das áreas privativas correspondente à cada um Lote de Terreno.

XVII.VIII.- O presente Contrato é assinado pelas Partes em caráter irrevogável, ressalvada a hipótese de rescisão por inadimplemento, vinculando, não só as partes mas os herdeiros e sucessores do(a,s) Promitente(s) Comprador(a,es,as).

XVII.IX.- A transação imobiliária foi intermediada pela xxxxxx e responsabilidade pelo seu pagamento é da PROMITENTE VENDEDORA.

E, por estarem justos e acertados, as **PARTES**, as mesmas assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, contendo 15 laudas.

Santa Maria/RS, xxx de Março de 2017.

.....
PROMITENTE VENDEDORA

.....
PROMITENTES COMPRADORES

TESTEMUNHAS:

1ª.....

2ª.....

Nome:

Nome:

CPF:

CPF: