

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PARA ENTREGA FUTURA – LOTEAMENTO RESIDENCIAL CIDADE UNIVERSITÁRIA LOTE 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 Cidade Universitária.

PROMITENTE VENDEDORA: URBANES EMPREENDIMENTOS 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 n.º 1007241696-SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o n.º 257.536.140-00, residente e domiciliado na Rua Maria Rocha, n.º 35, apto 406. – N. Sra. das Dores, CEP: 97050-480, nesta cidade; doravante designada apenas de **PROMITENTE VENDEDORA**.

PROMITENTE COMPRADOR: xxxxxxxx.

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: TERRENO, denominado LOTE “B”, situado na zona urbana, Bairro Camobi, neste município, no lugar determinado São José, com área de 314.397,888m², a Leste numa extensão de 110,375m confronta-se com o Lote A (matricula 131.534) a partir deste ponto, formando um ângulo de 87°11’20”, em direção ao nordeste, numa extensão de 53,065m confronta-se com a Estrada Municipal Silvio Schirmer numa extensão de 21,845m; a partir desse ponto, formando um ângulo de 92°48’32” em direção ao norte-oeste, formado por dois segmentos de reta, sendo o primeiro de 186,15m confronta-se com área de propriedade de Dílson Cassel Schirmer e Vercil Rubenich Schirmer, Ida Magi Cassel Schirmer, Dirceu Cassel Schirmer e Gilka Cassel Schirmer e José Luiz dos Santos Silva e o segundo, a partir desse ponto, formando um ângulo de 176°50’44” numa extensão de 617,555m confrontando-se com área de Dílson Cassel Schirmer e Vercil Rubenich Schirmer, Ida Magi Cassel Schirmer, Dirceu Cassel Schirmer e Gilka Cassel Schirmer e José Luiz dos Santos Silva, seguindo desse ponto, por um ângulo de 91°52’53” na direção noroeste, numa extensão de 193,705m, confronta-se com a área de propriedade de Dílson Cassel Schirmer e Vercil Rubenich Schirmer, Ida Magi Cassel Schirmer, Dirceu Cassel Schirmer e Gilka Cassel Schirmer e José Luiz dos Santos Silva, seguindo deste ponto, por um ângulo

de 90°00'00"m, ao Norte numa extensão de reta de 15m mais 2,15m faz divisa com propriedade de Liliane Berger, seguindo deste, faz divisa com Rua sem denominação numa extensão de 11,30m, a partir deste ponto, por uma linha reta 136,28m, faz divisa com propriedade de Ana Maria Zimmermann, seguindo deste, confronta-se 152,99m com as terras de Adilson Pereira Martins, partindo deste ponto segue 11,30m com Rua sem denominação, seguindo deste, faz divisa com propriedade de Izidro Moreira, numa extensão de 520m; partindo deste ponto, na direção sudoeste, formando um ângulo de 144°28'14" faz divisa com Arroio Passo das Tropas numa extensão de 165,715m, seguindo deste ponto formado um ângulo de 141°8'33", confronta-se, a Oeste, com o Arroio Passo das Tropas numa extensão de 149,33m. Seguindo em direção oeste-sul, por ângulo de 76°16'6", ao Sudoeste, confronta-se com a Universidade Federal de Santa Maria numa extensão de 1639,555m e, a partir desse ponto, formando um ângulo de 155°44'07", faz divisa com a Universidade Federal de Santa Maria numa extensão de 144,88m, objeto da matrícula n.º 129.150, fls. 01, Livro n.º 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS - Registro da Incorporação Imobiliária sob n.º R.1 – 131.535, o qual se encontra pleno, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições legais, judiciais ou convencionais.

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, denominado Condomínio Cidade Universitária, composto de 439 lotes, distribuídos em 17 quarteirões, de 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 lote objeto desta Promessa de Compra e Venda cuja propriedade posteriormente será definitivamente transferida em caso de cumprimento do presente, é o de n.º Lote xxxxxx do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria- Livro 2 do Registro Geral, e conforme planta de localização ora anexa, que assinada pelas partes, passa a fazer parte integrante deste contrato.

DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA

III.- Verificado o inteiro adimplemento do preço convencionado por essa promessa de venda do(s) lote(s) de terreno(s) urbano acima descrito(s), bem como o cumprimento das demais obrigações e deveres assumidos pelo(s) Promitente(s) Comprador(es,as,a) como efeito da assinatura do presente contrato, à Compromissária Vendedora outorgará aquele(as,a) a correspondente Escritura de Compra e Venda do lote(s) de terreno(s), a ser subscrita pelas Partes em Tabelionato de Notas e Documentos desta Cidade de Santa Maria, a ser oportunamente indicado pela própria Compromissária Vendedora, em prazo não superior a 30 (trinta) dias, contados, aqui, pois, da data em que vier de ser requerida a qualquer das Partes a respectiva outorga à outra.

III.I.- Fica desde então estabelecido entre as Partes que a ora denominada Compromissária Vendedora, **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI**, poderá, a qualquer tempo, em especial a partir da data de imissão na posse direta do lote(s) de terreno(s) urbano pelo(os,as,s) Promitente(s) Comprador(es,as,a), quer exista, ou não, saldo de valor a ser adimplido, outorgar antecipadamente a Escritura Pública de Compra e Venda do lote(s) de terreno(s) a que se refere o presente contrato, cabendo à(a) ela(es,as,e), Compromissário(as,os) Vendedor(es,as,a), promover apenas e tão somente a comunicação ao(às,à) Promitente(s) Comprador(es,as,a) por meio do envio de Carta com Aviso de Recebimento (Carta AR) ou do envio de e-mail dotado de selo emitido em consonância com o Observatório Nacional associado ao Ministério da Ciência e da Tecnologia, observada, porém, a antecedência de pelo menos 30 (trinta) dias, contados de acordo com Item III acima convencionado.

III.II.- Entendendo pela outorga antecipada da correspondente Escritura Pública de Compra e Venda do lote(s) de terreno(s) objeto dessa promessa, as parcelas vincendas do saldo do preço ajustado por meio deste contrato serão, em sua totalidade, garantidas por primeira e especial hipoteca ou, a critério da **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI** alienadas em regime fiduciário, em seu favor ou de quem a mesma vier de indicar, a qual deverá recair sobre o(s) Lote(s) de Terreno(s) acima individualado.

III.II.I.- O exercício do direito que é concedido à **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI** por meio do Item III.II deste contrato, poderá vir de ser exercido, ainda, em garantia do cumprimento de todas as demais obrigações e deveres assumidas pelo(a,s) Promitente(s) Comprador(es,as,a) por meio do presente contrato.

III.III.- Todos os custos e demais despesas relacionadas à outorga da Escritura Pública de Compra e Venda do Lote(s) de Terreno(s) aqui especificado, bem como todos aquele(s) que emanarem dos atos vinculados à constituição e registro da primeira e especial hipoteca ou, ainda, da alienação em caráter Fiduciário do(s) Lote(s) de Terreno(s), se For o caso, correrão à conta do(as,os,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a), sem que lhe(s) seja reservado qualquer direito ao reembolso das mesmas.

III.III.I.- Caberá ao(aos) Promitente(s) Comprador(es,as,a) o correto recolhimento do Imposto de Transmissão do(s) Lote(s) de Terreno(s) vinculado(s) à presente promessa de venda.

III.IV.- Eventual recusa não só do(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) como da **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI** em respectivamente receber(em) ou outorgar a Escritura Pública de Compra e Venda do Lote(s) de Terreno(s) acima mencionado, e desde que observadas todas condições e disposições decorrentes deste contrato, implicará na incidência de penalidade de ordem compensatória, irremediavelmente, estabelecida no percentual de 10% (dez por cento) do valor total do preço convencionado por essa promessa de venda, a ser paga, em moeda corrente nacional, por meio de uma única parcela, em favor da parte inocente, sem que a sua incidência possa ser invocada como impedimento à imediata adoção de todas e quaisquer medidas e/ou procedimentos de qualquer ordem, orientadas à outorga da Escritura Pública de Compra e Venda do Lote(s) de Terreno(s) acima mencionado(s) ou à exigibilidade do pagamento das demais penalidades, preço e encargos associados ao presente contrato.

III.V.- Uma vez outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda, o(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) assume(m) o dever legal e contratual de promover(em) a apresentação da mesma em Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, nos 30 (trinta) dias seguintes a sua outorga.

III.IV.- Estando, com efeito, consolidada a propriedade plena do(s) Lote(s) de Terreno(s) em nome do(as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) deverá(ão) o(os,as,a) mesmo(a,s) promover(em) o encaminhamento à Secretaria de Município responsável pela anotação de dados em Cadastro Fiscal dessa Cidade de Santa Maria.

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

IV.- O valor nominal da presente promessa de venda do(s) Lote(s) de Terreno(s) de que aqui se cuida corresponde à importância de R\$ xxxxxxxx o qual deverá ser adimplido em sua totalidade pelo(os,as,a)

Promitente(s) Comprador(es,as,a) mediante as condições que, reciprocamente, às partes aceitam e acordam, quais sejam:

Parcela no Ato: xxxx, a título de Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento.

Parcelas Mensais e Sucessivas: xxxxx.

Parcelas de Reforço: xxxxxxxx.

IV.I.- Todas as parcelas do saldo de preço decorrente dessa promessa de venda serão pagas até as datas de seus respectivos vencimentos, a serem atualizadas monetariamente e acrescidas das Taxas Compensatórias expressamente convencionadas por meio deste instrumento particular de contrato.

IV.I.I.- O(s) valor(es) resultantes desta promessa de venda serão adimplidas por meio de Boleto(s) Bancário(s) encaminhados ao(aos,às,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) por meio de Correspondência Física ou Eletrônica, sendo essa dotada de selo emitido de acordo com o Observatório Nacional associado ao Ministério da Ciência e da Tecnologia.

IV.I.I.I.- O não recebimento pelo(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) do Boleto(s) Bancário(s) acima mencionado de nenhum modo poderá(ão) ser opostos como causa impeditiva do adimplemento das parcelas do saldo de preço aqui acordado, em suas respectivas datas de vencimento.

IV.II.- O adimplemento de qualquer uma das parcelas do preço por essa promessa de venda não servirá como elemento suficiente apto à qualquer presunção quanto ao reconhecimento de que tenha havido o pagamento daquela(s) com data(s) de vencimento(s) anterior(es).

IV.II.I.- O recebimento de valores insuficientes ao integral pagamento da(s) parcela(s) do preço estabelecido por meio do presente contrato, não representará qualquer renúncia à recomposição do poder de compra da moeda corrente nacional ou ao pagamento de juros moratórios e compensatórios, tampouco aqueles associados à eventual(ais) penalidades que por direito venham de caber à **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI**.

IV.III.- O pagamento de qualquer valor decorrente dessa promessa de venda por meio de cheque, somente será reputado como completo no momento em que ocorrer sua concreta Compensação Bancária, sendo o mesmo nominal à **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI** e de emissão exclusiva do(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a).

IV.III.I.- Sobrevindo qualquer óbice ou retardo associado à Compensação Bancária do Cheque emitido, os encargos e demais acréscimos moratórios daí resultantes serão suportados em toda a sua extensão pelo(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a), incorrendo o(os,as,a) mesmo(os,as,a) em mora no pagamento de suas obrigações se o período de dias decorridos entre a data de vencimento da parcela e a data da Compensação Bancária do Cheque vier de ultrapassar aquela.

IV.IV.- No ato da assinatura do presente instrumento de contrato, o(os,às,à) Promitente(s) Comprador(es,as,a) deverá(ão) promover o adimplemento da primeira parcela do preço ajustado por essa promessa de venda, a ser paga por meio de Transferência Eletrônica de Fundos Imediatamente Disponíveis (TED) ou Depósito Bancário (DOC) em nome da **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI**, em crédito em Conta-Corrente ou de Depósitos à Vista, mantidos em nome da

Compromissária Vendedora no Banco Estado do Rio Grande do Sul (Banrisul) Agência 0353, Conta Corrente 180304720-5.

IV.IV.I- Dos lançamentos à crédito em Conta-Corrente ou de Depósitos à Vista em nome da **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI** deverá constar o nome do Promitente(s) Comprador(es,as,a) para sua correta identificação, bem como comunicados por meio de envio do respectivo comprovante para o endereço eletrônico silvia.conrado@urbanes.com.br e avelino.junior@urbanes.com.br.

IV.VI.- As parcelas vincendas do preço convencionado por essa promessa de venda serão atualizadas monetariamente e acrescidas de Juros de índole remuneratória, desde que observados os critérios e demais condições aquém relacionados:

(A). do primeiro dia subsequente aquele da assinatura do presente contrato até o momento em que vier de ser expedido o correspondente habite-se parcial relacionado à Etapa Construtiva em que inserido(s) o(s) Lotes(s) de Terreno(s), as parcelas do saldo de preço por essa promessa de venda serão mensalmente atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional de Custos da Construção Civil – Disponibilidade Interna (INCC-DI), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, tendo como base para o cálculo aquela equivalente à variação observada entre o segundo mês antecedente aquele da assinatura deste contrato e o segundo mês também antecedente aquele do vencimento de cada uma das parcela(s) do saldo de preço.

IV.VI.II.- Declaram e reconhecem as Partes signatárias deste contrato que a atualização monetária decorrente da incidência do Índice Nacional de Custos da Construção Civil – Disponibilidade Interna (INCC-DI), divulgado e publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV limita-se unicamente à necessária recomposição do valor real de compra da moeda corrente nacional, não refletindo, por isso mesmo, qualquer acréscimo ou riqueza em benefício da **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI**, porquanto orientadas à recompor o valor das parcelas do saldo de preço depreciadas pela inflação verificada no período.

IV.VI.III- O saldo residual de valor decorrente da atualização monetária incidente sobre as parcelas do saldo de preço por essa promessa de venda, serão cobradas e exigidas semestralmente do(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a), por meio do envio de Boleto Bancário a ser emitido pela **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI**, acompanhado, pois, da Memória de Cálculo correspondente ao valor apurado.

IV.VII- Imediatamente à aprovação pelos órgãos da municipalidade quanto à entrega parcial das obras vinculadas à correspondente etapa construtiva, as parcelas do saldo de preço aceito e convencionado entre as Partes que ainda não estiverem adimplidas, serão corrigidas monetariamente, com periodicidade mensal, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), cuja base de cálculo será equivalente à variação 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 saldo de preço, a(s) quais serão acrescidas de juros remuneratórios em percentual correspondente a 1% (um por cento) ao mês, capitalizados e com apuração em periodicidade mensal, em ordem à recompor o valor dos custos de produção do(s) Lote(s) de Terreno(s) para entrega futura.

DA EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

IV.VIII.- Fica, desde então, a Compromissária Vendedora autorizada à promover, a seu exclusivo critério, a emissão de CCI - Cédula de Crédito Imobiliário quer de modo cartular ou escrituralmente, representativas da totalidade ou, ainda, de parcela do crédito decorrente do saldo de preço a que se reporta esta promessa de venda, podendo, livremente e independentemente de qualquer anuência do(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a), negociá-las ou cedê-las a terceiros, as quais serão garantidas por direito real de garantia, a recair no(s) Lote(s) de Terreno(s) de que aqui se trata.

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

V.- Amortizado o valor da primeira parcela do preço convencionado para essa promessa de venda, o saldo remanescente será amortizado mediante a aplicação do Sistema de Amortização Constante - SAC.

V.I.- Acaso venha de ser extinto qualquer um dos índices de correção monetária acima elencados, aplicar-se-á aquele que melhor represente a recomposição do valor de compra da moeda.

DA COMUTATIVIDADE

VI.- O presente instrumento particular de Contrato está ancorado em critério de comutatividade, vocacionado à permitir uma indispensável manutenção do preço associado à 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 de qualquer uma das parcelas do preço contratado por essa promessa de venda na data correspondente a de seu vencimento, implicará na incidência de juros moratórios de 1% (um por cento), apurados em periodicidade mensal e com incidência limitada ao valor da parcela em atraso, acrescidos, outrossim, de multa convencional equivalente a 2% (dois por cento), igualmente incidente apenas sobre valor total da parcela inadimplida, sem prejuízo da cobrança de juros compensatórios e correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

VII.I.- É do mais amplo conhecimento do(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) que a **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI** poderá promover não só protesto do presente contrato, como do(s) valor(es) da(s) parcela(s) inadimplida(s), culminando com a inclusão daqueles em cadastros de restrição ao crédito.

VII.II.- Vencida e não paga a parcela do saldo de preço imanente ao presente contrato em até trinta dias após o seu vencimento, poderá a **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI** considerá-lo, automaticamente, rescindido.

VII.II.I.- O devedor(es,as,a)/adquirente(s) do(s) Lote(s) de Terreno(s) prometidos à venda serão intimados, à requerimento da Compromissária Vendedora, pelo Titular do Cartório de Registro de Protestos, a adimplir a(s) parcela(s) vencida(s) e a(s) que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas dos encargos contratualmente convencionados e custas havidas com a intimação do(s) mesmo(os,as,a).

VII.II.II.- Havendo a purgação da mora, o presente contrato será convolado.

VII.III.- Operada a rescisão do presente contrato por inadimplemento do(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a), todas as Benfeitorias necessárias ou úteis por ele(es,as,a) erigidas no(s) Lote(s) de Terreno(s) de que aqui se cuida, serão indenizadas, desde que realizadas de acordo com este contrato e tenham sido autorizadas pela Compromissária Vendedora.

VII.IV.- A critério da Compromissária Vendedora, não sendo purgada a mora, poderá a mesma considerar todas as demais parcelas vincendas automaticamente vencidas, tornando-as, assim, imediatamente passíveis de cobrança ou considerar rescindido o presente contrato, dispensando-se qualquer ato de comunicação ao(aos,às,à) Promitente(s) Comprador(es,as,a), estando, a partir de então, inteiramente autorizada e legalmente amparada à negociar livremente o(s) Lote(s) de Terreno(s), ofertando-o(s) a quem bem entender.

VII.V.- Para que se considere purgada a mora deverá o(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) promover o integral adimplemento do valor devido, estando aí incluídos o valor do crédito principal e demais encargos contratuais, sem olvidar as despesas incorridas com a comunicação ao(às,à) Promitente(s) Comprador(es,as,a).

DA ENTREGA DOS LOTES DE TERRENO

VIII.- A entrega do Lote(s) de Terreno(s) mencionado(s) neste contrato considerar-se-á devidamente promovida uma vez que tenham sido cumulativamente atendidas as condições aquém relacionadas:
Liberação alterada conforme cronograma de entrega de cada Fase.

VIII.I.- As condições acima indicadas dar-se-ão nas datas constantes do respectivo memorial descritivo, sendo, porém, admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, quer para mais ou para menos, a critério da **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI**, independentemente de qualquer motivação.

VIII.II.- Além do prazo retratado no Item VIII.I. retromencionado, admitir-se-á uma nova prorrogação do prazo de 180 (dias) para entrega das obras de infraestrutura do Empreendimento Cidade Universitária, por igual período de tempo, na ocorrência de chuvas sazonais, greves que afetem o setor da construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia elétrica, embargos à obra, mudanças relativas à política econômica, falta de materiais, mão de obra, equipamentos e peças de reposição no mercado, e, ainda, naqueles casos em que reconhecida uma ocorrente demora dos poderes públicos na concessão e fornecimento dos documentos inerentes ao recebimento do Empreendimento, por motivação alheia a Compromissária Vendedora.

PARÁGRAFO PRIMEIRO- Havendo a descontinuidade das obras por atos culpáveis e imputáveis tão somente à Compromissária Vendedora e desde que tenham ocorridos após o esgotamento dos prazos acima dispostos, responderá, a Compromissária Vendedora, pelo adimplemento de penalidade contratualmente aceita e convencionada no percentual equivalente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) dos valores até então adimplidos pelo(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a), excluindo-se, aqui, aqueles decorrentes dos encargos moratórios ou da recomposição do preço de produção do(s) Lote(s) de Terreno(s).

PARÁGRAFO SEGUNDO- A pena contratual acima convencionada, se aplicável, será adimplida em uma só vez pela Compromissária Vendedora, compensando-se, em tal situação, os valores ainda devidos pelo(os,as,a) Promite(s) Comprador(es,as,a) em razão da assinatura deste contrato ou, acaso não exista saldo de preço à pagar, em até 40 (quarenta) dias após à conclusão total do Empreendimento.

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA

IX.- A Promitente Vendedora deverá, na execução das obras do Empreendimento denominado Cidade Universitária, atender as plantas e demais particularidades constantes do respectivo memorial descritivo aprovado pela municipalidade.

IX.I.- Ficam, desde logo, ressalvadas eventuais alterações que venham de ser adotadas diante de necessidades de ordem técnica, exigências ou medidas dos poderes públicos, de 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, do percentual de 5% (cinco por cento) da área privativa ou total da(s) unidade(s) aqui prometida à venda.

IX.II.- Uma vez estando preservada a área privativa do Lote de Terreno prometido à venda, a Compromissária Vendedora poderá promover as alterações e/ou modificações que reputar adequadas quanto ao(s) Lote(s) de Terreno(s) que compõe(m) o Empreendimento Cidade Universitária, inclusive aquelas que se encontram alienadas a terceiro ou mantidas em estoque.

DO MEMORIAL DESCRITIVO

X.- O(s) Lote(s) de Terreno(s) prometido(s) à venda será(ão) entregue(s) pela Compromissária Vendedora ao(as,à) Promitente(s) Comprador(es,as,a) de acordo com o memorial descritivo padrão do Empreendimento Cidade Universitária.

X.I.- O(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) tem(êm) pleno conhecimento de que os materiais e acabamentos retratados em memorial descritivo padrão, poderão 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(os,as) Promitente(s) Comprador(es,as,a) será(ão) imitado(a) na posse direta do(s) Lote(s) de Terreno(s) prometido(s) à venda a partir do momento em que forem sendo concluídas as respectivas etapas construtivas, o(s) qual(ais) será(ão) antecedido(s) de prévia vistoria, assim como do pleno cumprimento das obrigações que decorrem deste contrato.

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

XI.II.- As demais providências e despesas vinculadas à concreta ligação dos troncos de energia elétrica ou de qualquer outros dependentes de serviços públicos ou prestados por empresas concessionárias de serviços públicos, assim com as ligações necessárias para o uso de tais serviços no(s) Lote(s) de Terreno(s) compreendidos no Empreendimento Cidade Universitária são de inteira responsabilidade do(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) e correrão por sua conta, os quais somente poderão ser implantados após a correspondente imissão na posse direta do Lote(s) de Terreno(s).

XI.III.- É vedado ao(aos,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) ceder ou prometer ceder, gratuita ou onerosamente, sem a prévia anuência por escrito da Compromissária Vendedora, os direitos, ações, pretensões e obrigações que decorre(m) deste instrumento particular de contrato, pena de ser considerado antecipadamente vencido, independentemente de qualquer interpelação ou comunicação, podendo a Compromissária Vendedora exigir todas as parcelas do saldo de preço ainda vincendas.

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(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) solicitar à Compromissária Vendedora que a mesma concorde para com a cessão ou para com a promessa de cessão de direitos, ações, pretensões e obrigações a terceiros.

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

- (a). avaliação e aprovação cadastral do(os,as,a) pretense(os,as,a) sucessor(es,as,a), por parte e a critério livre e exclusivo da Compromissária Vendedora e;
- (b). ao pagamento, em favor da **URBANES EMPREENDIMENTOS EIRELI** de uma Taxa de índole remuneratória, contratualizada 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(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) são conhecedores de que a cessão dos direitos, ações e obrigações que lhe(s) decorrem do presente contrato, constitui fato gerador da incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de modo que apenas e tão somente a partir da comprovação da correspondente guia de recolhimento do imposto devidamente quitado, é que Compromissária Vendedora promoverá a respectiva anuência quanto à cessão de direitos e obrigações decorrentes deste contrato. **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 uma das disposições acessórias ao presente contrato, por parte do(os,as,a) Promitente(s) Comprador(es,as,a) dará à Compromissária Vendedora o direito de adotar uma das seguintes providências, de sua livre escolha:

- (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(os,as,s) Promitente(s) Comprador(es,as,a), as quais serão corrigidas monetariamente de acordo com os Índices de Correção Monetária aplicados para o pagamento das prestações, sendo que delas serão descontadas as despesas aquém relacionadas, as quais serão 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 RESCISÃO DO CONTRATO APÓS A TRANSFERÊNCIA DA POSSE DO LOTE DE TERRENO

XIII.- 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 aprover, 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 irretratável, 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 12 laudas.

Santa Maria/RS, xxxxxx de 2017.

.....
PROMITENTE VENDEDORA

.....
PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1ª.....
Nome:
CPF:

2ª.....
Nome:
CPF: