

CONTRATO
Nº 359



CONTRATO Nº	359
-------------	-----

II - CONDIÇÕES GERAIS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL A QUE CORRESPONDERÁ UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA.

1 - As partes firmam o presente compromisso de compra e venda, consubstanciado nos princípios da boa fé e lealdade contratual.

2 - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA.

A **VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora do Empreendimento em questão, promete vender ao **COMPRADOR**, que se compromete dela adquirir, uma fração ideal que corresponderá à futura unidade autônoma identificada no Quadro III do "Preâmbulo", para entrega na forma do Memorial Descritivo, com a correspondente coparticipação nas áreas comuns, que estarão livre de impostos, taxas, ressalvado o que dispõem as cláusulas 3 e 3.1 adiante.

2.1- O **COMPRADOR** declara, como condição essencial para formalização deste contrato, sua total ciência e concordância com o fato de que a **VENDEDORA** poderá contratar recursos financeiros por meio de financiamento bancário ou operação de captação de recursos no mercado de capitais para execução das obras deste Empreendimento, sendo que em caso de financiamento, constituirá ônus hipotecário ou fiduciário em favor do agente financiador, o qual incidirá sobre o imóvel onde está sendo edificado o Empreendimento, abrangendo benfeitorias e acessões existentes ou que venham a existir, incluindo-se a unidade objeto deste contrato.

2.1.1- Compromete-se a **VENDEDORA**, desde que reúna condições que dependam única e exclusivamente de si e seja inerente a natureza do negócio e do Empreendimento aqui descrito, a fazer com que seja liberado eventual gravame incidente sobre a unidade escolhida pelo **COMPRADOR** quando do momento da celebração do contrato de financiamento junto à agente financeira, ou quando da outorga de escritura pública definitiva de venda e compra, desde que o **COMPRADOR** efetue o pagamento de todas as obrigações decorrentes deste Contrato e outras porventura firmadas com ou em proveito da **VENDEDORA** e de terceiros.

2.2- Fica pactuado que a área comum e a fração ideal de terreno a que corresponderá a unidade autônoma identificada no Quadro III do "Preâmbulo", e a respectiva participação condominial, poderão ser alteradas mediante a rratificação do registro do Memorial de Incorporação Imobiliária e constarão da conclusão do ato de averbação da obra, e de registro da instituição e especificação de condomínio, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, de forma a atender a imposição de normas e/ou procedimentos técnicos usualmente adotados na execução de obras ou determinações ou exigências dos órgãos públicos competentes, tudo sem custo ao **COMPRADOR**, e sem que tais alterações impliquem em qualquer mudança na área privativa de construção e de terreno da unidade por ele adquirida.

3- DO PREÇO, REAJUSTE E PARCELAMENTO.

O preço certo e ajustado para a venda prometida é o constante no Quadro IV do "Preâmbulo", que o **COMPRADOR** optou por pagar parceladamente (**PARTE A** e **PARTE B**), conforme descrito no Quadro V do "Preâmbulo", ressalvada a incidência de juros, reajustes

—DS
IADC
—DS
AGS

—DS
WB
—DS
DM

—DS
SM

—DS
8/3A

CONTRATO

N° 359



monetários e apuração de diferença em caso de parcelas pagas com valores insuficientes. Caso o **COMPRADOR** opte pelo pagamento à vista, todas as condições e cláusulas estabelecidas neste contrato, referentes ao pagamento fracionado/parcelado, tornar-se-ão sem efeito entre as Partes. Quaisquer pagamentos serão considerados como recebidos somente após a efetiva confirmação do crédito em favor da VENDEDORA, sem qualquer condição suspensiva, inclusive, através de cheques e outras formas.

3.1- Considerando o que dispõe o art. 41 da Lei 4591/64, fica esclarecido que na hipótese de o **COMPRADOR** inadimplir quaisquer dos valores ajustados neste instrumento, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal do terreno.

3.2- A fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste contrato, as partes convencionam que todas as parcelas do "Preço" descritas no Quadro V do "Preâmbulo" serão atualizadas monetariamente, em periodicidade mensal, nos termos do art. 46 da Lei 10.931/04, com base na variação positiva acumulada do índice referido no mesmo Quadro V do "Preâmbulo" (Observação 1), até a conclusão das obras (Cláusula 7, infra) e/ou recebimento total do preço pela **VENDEDORA**, o que primeiro ocorrer.

3.2.1- Após a conclusão das obras, o saldo devedor será atualizado com base na variação positiva acumulada do índice referido no mesmo Quadro V do "Preâmbulo" (Observação 2), acumulado no período, até o efetivo recebimento do "Preço" pela **VENDEDORA**.

3.2.2- Também incidirá sobre o saldo devedor apurado de responsabilidade do **COMPRADOR**, juros no patamar de 8% (oito por cento) ao ano, calculados pelo Sistema de Amortização TABELA PRICE, aplicáveis trinta (30) dias após a conclusão das obras da unidade autônoma (Cláusula 7, infra), sem prejuízo da incidência da correção monetária pelo índice contratado.

3.3- Fica convencionado entre as partes, para que não haja risco à continuidade da execução do empreendimento, que não se aplicará a este Contrato qualquer norma superveniente que implique o congelamento, total ou parcial, do saldo devedor e/ou do valor de cada parcela do Preço. Na hipótese de, por mera liberalidade e sem que tal fato caracterize novação, a **VENDEDORA** aceitar, temporariamente, referido congelamento, fica certo e ajustado que o saldo devedor das obrigações do **COMPRADOR** continuará sendo atualizado monetariamente pelos índices pactuados, sendo certo que o valor acrescido ao saldo devedor deverá ser pago pelo **COMPRADOR** tão logo se encerre o congelamento, quando da entrega das chaves, quando da outorga da escritura, ou quando do pagamento da última parcela, o que ocorrer primeiro.

3.3.1- Caso o índice INCC-DI/FGV eleito seja extinto, não divulgado ou proibido de utilização para atualização monetária das obrigações do **COMPRADOR** decorrentes deste Contrato, fica pactuado que o mesmo será substituído, na seguinte ordem, pelo: i) Índice de Preços ao Consumidor Amplo, Publicado Pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE); ii) Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV); iii) CUB (Custo Unitário Básico), índice divulgado pelo SINDUSCON do Estado em que se localize o Empreendimento e, na falta destes ou impossibilidade de utilização, ou iv) Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC/FIPE). Caso este último índice também seja extinto, não divulgado ou tenha seu uso proibido, será adotado o índice oficial que melhor reflita a variação mensal da inflação.

3.3.1.1- Caso o índice IPCA/IBGE eleito seja extinto, não divulgado ou proibido de utilização para atualização monetária das obrigações do **COMPRADOR** decorrentes deste Contrato, fica pactuado que o mesmo será substituído pelos mesmos índices pactuados na cláusula 3.3.1, supra, a partir daquele mencionado no inciso "ii".

OS
IADC
OS
ACS

OS
UB
OS
DM

OS
SM

CONTRATO

Nº 359



3.4- A **PARTE B** do Preço deverá ser paga até a data do vencimento referida no item II do Quadro V do "Preâmbulo", observada a possibilidade de antecipação indicada na "OBS 5" daquele, por meio de recursos próprios do **COMPRADOR** ou Financiamento Bancário junto ao Agente Financiador da obra. Em optando o **COMPRADOR** pelo pagamento da **PARTE B** por meio de financiamento bancário com Agente Financeiro de sua escolha, ou no programa no âmbito Minha Casa, Minha Vida; Casa Verde e Amarela; ou outro que seja instituído pelo Governo Federal, ou no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE") ou do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS"), deverá subscrever o respectivo contrato de financiamento perante a instituição financeira no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que dele for exigida tal providência pela **VENDEDORA**.

3.4.1- A **VENDEDORA**, por liberalidade, poderá prorrogar a data de vencimento da "PARTE B" do preço constante no item "II", deste Quadro V, pelo prazo de até 120 (cento e vinte) dias.

3.4.2- Na hipótese do **COMPRADOR** optar pelo pagamento da **PARTE B** do preço por meio de financiamento bancário, e havendo na oportunidade quaisquer pagamentos em aberto com relação às obrigações da **PARTE A** [parcelas vencidas e/ou vincendas], deverá ele, **COMPRADOR**, cumprir com a totalidade das obrigações de pagamento, ou então, incluir o saldo da **PARTE A** no financiamento que vier a pleitear perante a instituição financeira, não se eximindo de nenhuma forma da obrigação de pagamento assumida.

3.5- Caso o **COMPRADOR** resolva liquidar a **PARTE B** do Preço mediante financiamento bancário, fica expressamente ajustado que será de sua exclusiva responsabilidade o preenchimento das condições exigidas à época pelo AGENTE FINANCEIRO para obtenção do crédito, bem como a responsabilidade pelo pagamento dos ônus decorrentes de mencionada concessão de valor, inclusive de sua renovação, caso se faça necessária.

3.5.1- Declara o **COMPRADOR** expressa ciência das regras que regem a concessão de financiamento imobiliário por agentes financeiros, seja por intermédio do chamado Programa no âmbito Minha Casa, Minha Vida, Casa Verde e Amarela, ou outro que seja instituído pelo Governo Federal, seja pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE") ou do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS") aos **COMPRADORES** finais.

3.5.2- Optando o **COMPRADOR** pelo pagamento da **PARTE B** do Preço através de financiamento imobiliário, caberá à **VENDEDORA**, somente, apresentar documentação relativa à sua constituição e ao imóvel, de acordo com critérios exigidos pelo agente financeiro e que a modalidade de financiamento comportar, sem que isso implique em responsabilidade da **VENDEDORA** pela obtenção do financiamento, renúncia ou novação de crédito.

3.6- Fica esclarecido entre as partes que, junto ao agente financeiro financiador da obra, pode haver previsão de financiamento da **PARTE B** na modalidade de Imóvel na planta, cuja concessão do crédito dar-se-á concomitantemente ao cumprimento deste Instrumento Particular. Assim, considerar-se-á como objeto de garantia a fração ideal do terreno vinculada à construção (futura unidade autônoma), assumindo desde já o **COMPRADOR** o compromisso de atender as exigências impostas pelo agente financeiro em tudo o que diga respeito à contratação do financiamento, inclusive os custos dele decorrentes.

3.6.1- Reconhece expressamente o **COMPRADOR** que caso opte por obter financiamento da **PARTE B** do preço junto à agente financeiro diverso do financiador da obra, deverá aguardar a efetiva liberação do gravame hipotecário ou fiduciário eventualmente

OS
IADC
OS
AGS

OS
WB
OS
DM

OS
SM

OS
80A

CONTRATO
Nº 359



constituído, bem como, o efetivo registro da instituição e especificação do empreendimento (ato de individualização das matrículas), não obstante o cumprimento de qualquer outra obrigação contraída pelo **COMPRADOR**.

3.7- Caso o valor financiado não seja suficiente para satisfazer a PARTE B ou o saldo devedor total deste contrato, acrescido das atualizações monetárias e encargos moratórios contratados, deverá o COMPRADOR efetuar o pagamento da diferença apurada "à vista", até a data da emissão do contrato de financiamento pela instituição financeira, sob pena de não receber a posse da unidade autônoma e sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste instrumento, sendo este pagamento condição necessária para que a VENDEDORA conceda sua outorga no contrato de financiamento bancário mencionado. Eventual outorga pela VENDEDORA no contrato de financiamento bancário sem o referido pagamento será considerada mera liberalidade e não caracterizará novação ou quitação da VENDEDORA em relação às obrigações em aberto do **COMPRADOR**.

3.7.1- Verificada a situação prevista na cláusula precedente, poderá a VENDEDORA, por sua mera liberalidade, aceitar que o COMPRADOR firme instrumento público ou particular de confissão de dívida com garantia fidejussória, prestada por fiador idôneo nas esferas jurídico-econômicas, possuidor de garantias suficiente para saldar a dívida, ou, alternativamente, aceitar a emissão nota promissória, com avalista ou não.

3.8- Caso oite o COMPRADOR por obter financiamento da PARTE B do preço junto à agente financeiro diverso do financiador da obra, o financiamento bancário a ser providenciado pelo mesmo não poderá acarretar qualquer ônus à VENDEDORA, nem mesmo justificar atraso no pagamento da PARTE B do Preço e demais obrigações contratuais pecuniárias ajustadas neste contrato.

3.9 - Por liberalidade a VENDEDORA poderá conceder ao COMPRADOR o benefício denominado "Adimplência Premiada", que consistirá em abono de cobrança no valor equivalente a parcela "Adimplência Premiada" descrita no Quadro V do "Preâmbulo", desde que o COMPRADOR (i) esteja em dia com os pagamentos das parcelas contratadas, admitindo-se no decurso do contrato tenha atrasado no pagamento de no máximo 02 (duas) parcelas e por prazo total de atraso não superior a 60 (sessenta) dias; e, (ii) efetue o pagamento da PARTE B, com recursos próprios ou assinatura de contrato de financiamento na modalidade "na planta", com a instituição financiadora da obra, na data de vencimento ou em até 30 (trinta) dias no caso de eventual comunicação da vendedora para pagamento.

3.9.1 - O COMPRADOR perderá o abono da parcela denominada "Adimplência Premiada" se descumprir os itens "i" ou "ii" supra mencionados, obrigando-se então na quitação da parcela no valor lá indicado, cujo vencimento ocorrerá na mesma data da PARTE B.

3.9.2 - Se o COMPRADOR optar pelo pagamento do saldo devedor (PARTE B) através de financiamento bancário junto a Agente Financeiro, ainda que correspondente a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da PARTE B, ainda assim o COMPRADOR manterá o benefício no valor da parcela indicada como "Adimplência Premiada", desde que formalize um termo de confissão de dívida (TCD), a ser quitado até o prazo da conclusão das obras, em parcelas de iguais valores, com vencimentos mensais e sucessivos.

3.9.3 - Na hipótese de o COMPRADOR formalizar o termo de confissão de dívida (TCD) com inclusão da quantia indicada na parcela "Adimplência Premiada", o abono de pagamento então será concedido proporcionalmente a cada período de 06 (seis) meses, mediante a concessão de quitação de parcelas que serão denominadas "adimplência premiada" no termo de confissão de dívida (TCD), as quais somente serão devidas a cada período se o COMPRADOR: (i) deixar de pagar qualquer uma das parcelas anteriores

CG
IADC
CG
ACS

CG
UB
CG
DM

CG
SM

CONTRATO
Nº 359



no referido instrumento de confissão de dívida em prazo superior a 15 (quinze) dias, e/ou; (II) estiver inadimplente com relação à prestações denominadas "juros de obra" / "de encargos", cujas obrigações decorram do contrato de financiamento bancário, seja em face do agente financeiro, seja em face da **VENDEDORA**.

3.10 - Caso seja concedido o abono e venha o **COMPRADOR** a desistir do negócio jurídico, ou seja, se formalizado o distrato do contrato, unilateral ou bilateralmente, não fará "jus" ao recebimento equivalente ao valor do desconto eventualmente baixado, de nenhuma forma. Também não poderá o **COMPRADOR**, em nenhuma hipótese, pleitear seja abatido o valor correspondente às custas de registro imobiliário e ITBI do contrato de financiamento do preço do imóvel, ainda que haja promessa por ele de assumir no futuro esses pagamentos exclusivamente.

3.11 - Todo e qualquer desconto no preço do imóvel pela **VENDEDORA** será interpretado como ato de mera liberalidade, não sendo vinculantes às demais comercializações de outros empreendimentos da empresa RNI Negócios Imobiliários S/A e de suas SPE's.

3.12 - Caberá exclusivamente ao **COMPRADOR** todas as providências para obtenção do financiamento bancário junto a instituição financeira, bem como todas as despesas, tributos, registro, averbação e emolumentos decorrentes.

4- DAS INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO.

O pagamento das parcelas do Preço aqui ajustadas deverá ocorrer exclusivamente através de boletos de cobrança emitidos pela **VENDEDORA**, que serão enviados ao **COMPRADOR** no endereço por ele fornecido no Quadro II do "Preâmbulo". É vedada qualquer outra forma de pagamento, salvo consentimento expresso da **VENDEDORA**.

4.1- Não servirá como motivo de escusa do **COMPRADOR** o não pagamento de parcelas em razão do não recebimento de boletos, cabendo ao **COMPRADOR** comunicar a **VENDEDORA**, por escrito, sobre quaisquer alterações havidas em seu endereço, sob pena de serem considerados recebidos e válidos todas e quaisquer comunicações que forem dirigidas ao antigo endereço.

4.1.1- Em caso de não recebimento, perda ou extravio do boleto bancário, deverá o **COMPRADOR** imediatamente solicitar 2ª via à **VENDEDORA** para pagamento da parcela dentro do respectivo prazo de vencimento, através de sua Central de Relacionamento (0800.703.11.25 / 3003.11.55), evitando a aplicação de multa, juros moratórios e demais penalidades.

4.2- Para todos os fins, fica estabelecido como lugar de pagamento o endereço da **VENDEDORA**, mencionado no Quadro I do "Preâmbulo" deste instrumento.

5- DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS.

Fica assegurado ao **COMPRADOR** o direito de realizar o pagamento antecipado, total ou parcial, do saldo devedor em aberto, nos termos do que dispõe o artigo 52, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor, mediante redução proporcional dos acréscimos legais pactuados neste instrumento, quando aplicáveis, *pro rata die*, restando a critério da **VENDEDORA** aceitar a liquidação antecipada enquanto não tiverem sido quitadas parcelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

5.1- A quitação será concedida sempre com referência às parcelas que se vencerem por último.

6- DO INADIMPLEMENTO E RESOLUÇÃO.

DS
IADC
DS
AGS

DS
UB
DS
DM

DS
SM

CONTRATO
Nº 359



A mora do **COMPRADOR** no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretar-lhe-á a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades:

- a) reajuste monetário e juros compensatórios constantes da "OBS 2" do Quadro V do "Preâmbulo", de acordo com a aplicação da variação positiva acumulada dos índices contratados até a data do efetivo pagamento;
- b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor da parcela inadimplida ou débito vencido; e
- c) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela inadimplida ou débito vencido (a multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido por lei, na data da sua entrada em vigor), e;
- d) honorários de advogado, bem como despesas de cobrança judiciais e extrajudiciais, a teor do artigo 389 e seguintes do Código Civil.

6.1- A mora do **COMPRADOR** será constituída mediante notificação judicial ou extrajudicial enviada ao **COMPRADOR** no endereço por ele fornecido no Quadro II do "Preâmbulo", com prazo de quinze (15) dias, a contar da data do recebimento da notificação, para sua purgação [Decreto-Lei 745/69]. Caberá ao **COMPRADOR** comunicar a **VENDEDORA**, formalmente, sobre quaisquer alterações havidas em seu endereço, sob pena de serem considerados recebidos e válidos todas e quaisquer notificações que forem dirigidas ao antigo endereço.

6.2- O **COMPRADOR** que pretender purgar sua mora deverá fazê-lo com o pagamento, além do principal reajustado e acrescido de multa e juros de mora, das despesas judiciais e extrajudiciais, originadas em razão do seu atraso, além de honorários advocatícios convencionados em 10% (dez por cento) ou outro percentual legal sobre o valor do débito. O simples pagamento do valor principal, sem reajuste monetário e demais acréscimos moratórios, não exonerará o **COMPRADOR** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

6.3- Inobstante seu caráter de irrevogabilidade e irretroatividade, este contrato será resolvido de pleno direito:

- i) se o **COMPRADOR** não pagar quaisquer uma das parcelas relativas ao Preço pactuado, pertencentes à **PARTE A** ou à **PARTE B**, mesmo na hipótese de antecipação de vencimento prevista na "OBS 5" do item II do Quadro V do "Preâmbulo", aplicando-se, em especial, as condições ajustadas para o inadimplemento e resolução contratual; ou
- ii) se uma das partes não cumprir qualquer outra obrigação prevista neste contrato.

6.4- A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, este contrato será considerado **RESOLVIDO** de pleno direito e em sua integralidade (artigo 474, do Código Civil), ou, a critério da **VENDEDORA**, poderá ser objeto de execução por ser título extrajudicial, a teor do artigo 784, inciso III, do Novo Código de Processo Civil.

6.4.1- Na hipótese de inadimplemento do **COMPRADOR**, a **VENDEDORA** poderá optar por:

- i) considerar vencida por antecipação a totalidade do Preço, hipótese em que o **COMPRADOR** lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa convencionados, tudo através de ação competente, respondendo, ainda, o **COMPRADOR** pelas custas processuais e honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento); ou

DA
IADC
DA
AGS

DA
WB
DA
DM

DA
SM

CONTRATO

Nº 359



ii) renunciar à faculdade acima prevista e considerar **resolvido** o negócio, rescindindo-se de pleno direito o presente Instrumento Particular, ficando ajustado que, na hipótese de ter sido transferida a posse direta do imóvel ao **COMPRADOR**, a sua permanência no mesmo depois de expirado o prazo a que se refere o Decreto-Lei 745/69, caracterizará esbulho possessório, ensejador da competente medida judicial com pedido de tutela antecipada, a ser determinada judicialmente sem a oitiva do **COMPRADOR**, além da caracterização de eventual crime tipificado no Código Penal.

6.5 No caso de rescisão motivada por inadimplência, ou por solicitação do **COMPRADOR**, ainda que adimplente, será apurada a quantia paga, devidamente atualizada pelo índice previsto neste contrato, e dela será descontado o percentual equivalente a 50% (cinquenta por cento) a título de pena convencional, além da integralidade da comissão de corretagem, bem como perdas e danos decorrentes da rescisão motivada exclusivamente pelo **COMPRADOR** (não se consideram nos descontos eventuais encargos decorrentes da inadimplência).

6.5.1- Em função do período em que teve disponibilizada a unidade autônoma, responderá ainda o **COMPRADOR**, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto na cláusula 6.5 acima, pelos seguintes valores: a) quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre a unidade autônoma; b) cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; c) valor correspondente à fruição da unidade autônoma, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*; d) demais encargos incidentes sobre a unidade autônoma e despesas previstas no contrato. Esses débitos poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída ao **COMPRADOR**, limitando-se tais descontos e retenções aos valores efetivamente pagos, salvo em relação as quantias relativas à fruição da unidade autônoma.

6.5.2- Eventuais impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário que venham a ser criados no curso deste contrato, serão igualmente descontados da quantia apurada a ser devolvida ao **COMPRADOR**.

6.5.3- Acordam as partes que eventual saldo apurado nos moldes desta cláusula, será devolvido ao **COMPRADOR** no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data de emissão do habite-se do empreendimento. Caso ocorra a revenda da unidade autônoma antes de transcorrido o prazo de expedição do habite-se, o valor remanescente devido ao **COMPRADOR** será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

6.5.4- Se sobrevier legislação específica sobre as regras de retenção de valores para hipótese de rescisão contratual por inadimplemento ou desistência do **COMPRADOR**, essas prevalecerão sobre o disposto acima, especialmente no que diz respeito ao percentual de retenção e prazo para restituição de valores.

6.6- Na hipótese de resolução deste Contrato o **COMPRADOR** perderá em favor da **VENDEDORA** as benfeitorias úteis e as voluptuárias, bem como as pertencas que vier a introduzir no imóvel. As necessárias serão compensadas, em favor da **VENDEDORA**, com as perdas e danos e lucros cessantes verificados em decorrência do inadimplemento do **COMPRADOR**. As acessões erigidas no terreno incorporar-se-ão a este e já estão incluídas no preço contratado, de forma que, em caso de inadimplemento, o **COMPRADOR** não fará jus a qualquer tipo de indenização pelas acessões que constituirão a futura Unidade e as coisas comuns a esta vinculadas, que não se confundem com as benfeitorias acima mencionadas que ele venha a eventualmente introduzir no imóvel.

08
IADC
08
AGS

08
UB
08
DM

08
SM

20A

CONTRATO
Nº 359



6.7- O recebimento pela **VENDEDORA** de qualquer importância devida pelo **COMPRADOR**, depois de seu vencimento, com os acréscimos previstos nesta cláusula, constitui ato de mera tolerância, não implicando em novação ou modificação desta avença.

6.8- Os encargos moratórios mencionados nesta cláusula aplicam-se a todos os débitos do **COMPRADOR** decorrentes de obrigações assumidas neste instrumento.

6.9- Este contrato também vencerá antecipadamente se contra o **COMPRADOR** for ajuizada ação judicial que envolva cobrança de taxas condominiais, cuja decisão de mérito resulte em condenação da **VENDEDORA**; bem como se o **COMPRADOR** se tornar insolvente.

6.10- Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, consoante previsto neste instrumento, a **VENDEDORA** poderá exigir de uma só vez o pagamento integral do saldo devedor apurado e vencido antecipadamente, com correção e juros, multa moratória e demais encargos.

6.11- Qualquer repactuação de valores devidos constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão de pela qual, para efeito de periodicidade de reajustamento, o termo inicial deste Contrato não será deslocado, ressalvado se o contrário for expressamente acordado.

6.12- No caso de resolução deste Contrato por culpa exclusiva da **VENDEDORA**, efetivamente comprovada, esta deverá restituir ao **COMPRADOR** os valores por si recebidos em razão do presente contrato, atualizadas pelo índice estipulado neste Contrato, acrescidas de multa moratória de 2% (dois por cento).

6.13- A desistência da incorporação imobiliária do Empreendimento, durante o seu prazo de carência, conforme estipulado no Quadro IX do "Preâmbulo", acarretará a resolução de pleno direito deste Contrato, obrigando-se a **VENDEDORA** a restituir ao **COMPRADOR** as parcelas do Preço por ele pagas, atualizadas pelo índice pactuado. Não será devido ao **COMPRADOR** qualquer indenização ou pagamento de multa ou penalidade, vez que tinha conhecimento da existência de referida condição resolutiva expressa.

7- DO PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS DA UNIDADE,

As obras da unidade objeto deste contrato deverão estar concluídas no prazo estimado previsto no Quadro VII do "Preâmbulo", admitida como normal a tolerância inicial de antecipação ou de prorrogação por 180 (cento e oitenta) dias, no qual não haverá a incidência da mora ou encargos contratuais para a **VENDEDORA**, sendo que tal circunstância será informada através de qualquer meio hábil de comunicação, com antecedência de 120 (cento e vinte) dias do término do prazo previsto para a conclusão das obras (Quadro VII do "Preâmbulo"). Ficam ressalvados ainda os atrasos provocados por motivo de força maior ou caso fortuito, nos termos do artigo 393 e parágrafos do Código Civil, hipótese em que referido prazo poderá ser prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços, entendendo-se como tais, dentre outros:

- i) greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou que afetem a mesma;
- ii) suspensão ou falta de transporte;
- iii) falta na entrega de materiais e mão-de-obra;
- iv) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes das obras;

DS
IADC
DS
AGS

DS
UB
DS
DM

DS
SM

CONTRATO**Nº 359**

v) eventuais embargos provocados por autoridades ou por proprietários dos terrenos lindeiros e que determinem a paralisação das obras ou sejam impeditivos de sua execução na forma programada;

vi) demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos; constantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou menos da área total ou privativa.

vii) demora dos poderes públicos na concessão do "habite-se", parcial ou total definitivo, por razões independentes dos serviços e responsabilidades da VENDEDORA;

viii) falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;

ix) guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer outras calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo das obras;

x) indisponibilidade de matérias-primas no mercado;

xi) 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;

xii) quaisquer problemas de geotecnia que escapem ao controle da VENDEDORA, tais como, mas não se limitando a, execução das fundações, rebaixamento do lençol d'água, escoramento do terreno e da rua.

7.1- Será admitida como concluída a obra da unidade no momento em que ocorrer a emissão do "Habite-se" que abranger a unidade autônoma constante do presente instrumento.

7.2- É de total conhecimento e anuência do **COMPRADOR** que a construção do Empreendimento poderá ocorrer em Etapas, de acordo com o plano de comercialização estipulado pela **VENDEDORA**, sendo que esta obriga-se a atender as plantas e especificações constantes do processo de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas por necessidade técnica, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou pequenas alterações que não impliquem na modificação, aumento ou diminuição substancial das partes comuns e da área privativa, como tais consideradas, variações que não excedam a 5% (cinco por cento) para mais ou menos da área total ou privativa.

7.2.1- A Unidade objeto deste Contrato será entregue conforme memorial descritivo de acabamento padrão, ficando já convencionado que para fins de atendimento a critérios estritamente urbanísticos, poderá a **VENDEDORA** fazer adaptações nas fachadas das unidades, de modo a harmonizar o conjunto das edificações.

7.3- A **VENDEDORA** poderá promover alterações na planta de unidades ainda não alienadas, sempre observadas as posturas municipais aplicáveis.

7.4- É expressamente vedado ao **COMPRADOR**:

i) solicitar modificações, substituições, retiradas ou acréscimos em sua Unidade; e

ii) entrar e/ou permanecer na obra sem autorização expressa da **VENDEDORA**; bem como interferir diretamente na obra, através do engenheiro, mestre-de-obras, encarregados, operários a serviço da **VENDEDORA** ou subempreiteiros que esta contratar.

DS
IADC
DS
AGS

DS
UB
DS
DM

DS
SM

CONTRATO**Nº 359****8- DA POSSE**

Será transmitida ao **COMPRADOR** a posse da Unidade adquirida, dentro do prazo de até sessenta (60) dias úteis contados da data de sua efetiva conclusão (Cláusula 7.1), desde que o **COMPRADOR** cumpra cumulativamente as seguintes condições:

i) pagamento de todas as parcelas do Preço pactuadas no Quadro V do "Preâmbulo", sendo que o recebimento do preço atualizado será considerado após o efetivo crédito em favor da **VENDEDORA**, inclusive no caso de o **COMPRADOR** optar pelo pagamento da **PARTE B** através de financiamento imobiliário;

ii) realize a vistoria das obras e assine o termo de entrega das chaves;

iii) na hipótese de financiamento, comprove o efetivo registro do contrato de financiamento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente

8.1- Caso o **COMPRADOR** não cumpra todas suas obrigações decorrentes deste Contrato, exigíveis para transmissão da posse, não poderá exigir da **VENDEDORA** qualquer contraprestação, compensação ou indenização por força da não transmissão da posse da Unidade.

8.2- Na hipótese de atraso, pelo Cartório de Registro de Imóveis, do registro do ato de instituição e especificação de condomínio de unidades autônomas concluídas (abertura de matrículas), sem culpa da **VENDEDORA**, e se esse atraso impedir a transmissão da posse da Unidade ou o registro de contrato translativo de propriedade da mesma, não ensejará nenhuma repercussão jurídica ou proveito econômico ao **COMPRADOR** enquanto perdurar esse atraso, período em que incidirá correção monetária na forma pactuada.

8.3- A partir da data da conclusão das obras (cláusula 7) e realização da assembleia de instalação do condomínio, todas as taxas, foro, impostos e contribuições, municipais, estaduais ou federais que incidirem sobre a Unidade, inclusive, ainda, taxas e preços públicos cobrados por disponibilização e utilização de água, gás, energia elétrica, esgoto, recolhimento de lixo, bem como despesas condominiais, de telefone, ônus decorrentes de seguros, e outras correlatas, referentes à Unidade, incluindo as partes comuns do Empreendimento, passam a ser de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**, ainda que lançados e cobrados da **VENDEDORA**, devendo aquele restituir a esta, quando solicitado, no prazo máximo de 3 (três) dias, os valores pagos.

8.3.1- Na hipótese de o **COMPRADOR** não cumprir qualquer dos requisitos elencados nos Itens "i), ii) e iii)" do caput supra, e, por este motivo, ficar impedido de receber a posse da unidade, permanecerá responsável pelo pagamento das verbas descritas na cláusula 8.3, notadamente as despesas condominiais.

8.3.2- Com o registro da propriedade da unidade autônoma em nome do **COMPRADOR** durante o período de construção da obra, o que se admite na fração ideal da matrícula mãe do empreendimento, independente de alteração do cadastro imobiliário perante a Prefeitura Municipal, caberá ao **COMPRADOR** a obrigação de pagamento de IPTU a partir de tal ato.

9- DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

A transferência da propriedade ocorrerá concomitantemente ao cumprimento da obrigação pelo **COMPRADOR**, conforme pactuado na cláusula 3, correndo por sua conta exclusiva os custos decorrentes do Imposto sobre a Transmissão de Bem Imóvel (ITBI) devido à Municipalidade, bem ainda, emolumentos decorrentes da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda ou do Contrato de Financiamento, público ou particular, conforme o caso, e ainda das averbações, da atribuição de propriedade por ato de

OS
IADC
OS
AGS

OS
UB
OS
DM

OS
SM

CONTRATO

Nº 359



especificação e instituição de condomínio, reconhecimento de firmas, e registros em Cartório, inclusive da alienação fiduciária. No caso do Contrato de Financiamento, junto ao agente financeiro, correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, também os custos relativos à avaliação do imóvel e taxa bancária, entre outros inerentes a operação.

9.1- Eventual diferença de custos de emolumentos ou de ITBI havida entre os decorrentes da transmissão da fração ideal e da atribuição de propriedade por ato de especificação e instituição de condomínio, também será de responsabilidade do **COMPRADOR**. Inadimplindo o **COMPRADOR** para com esta obrigação, poderá a **VENDEDORA** não lhe imitar na posse da unidade autônoma, até integral cumprimento de todas as suas obrigações.

9.2- Na hipótese do **COMPRADOR** não honrar a obrigação prevista na cláusula precedente, a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, poderá efetuar o pagamento das obrigações pecuniárias, ficando o **COMPRADOR** obrigado a restituir os valores desembolsados no prazo de 15 (quinze) dias, contados do pagamento, atualizado monetariamente pelo índice IPCA/IBGE, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

9.3- Quitada a integralidade do Preço atualizado com recursos próprios do **COMPRADOR**, e depois de expedido o "habite-se" referente à unidade autônoma objeto do presente, bem como emitida a Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS e do registro do ato de instituição e especificação de condomínio de unidades autônomas concluídas (abertura de matrículas) referente às obras da respectiva etapa de construção do Empreendimento, a **VENDEDORA** estará apta aos trâmites visando outorgar, em favor do **COMPRADOR**, a escritura pública definitiva de venda e compra da Unidade, pelo valor efetivamente recebido das parcelas do Preço contratado correndo por conta exclusiva do **COMPRADOR** os custos decorrentes do Imposto sobre a Transmissão de Bem Imóvel (ITBI) devido à Municipalidade, bem ainda emolumentos decorrentes da lavratura dessa escritura, e ainda das averbações e registros em Cartório.

9.4- Verificada a hipótese da cláusula 9.3 retro, permitindo-se a lavratura da escritura pública de venda e compra da unidade, deverá o **COMPRADOR** comparecer ao Tabelião de Notas a ser indicado pela **VENDEDORA** ou de sua livre escolha, para firmar o documento, no prazo máximo de sessenta (60) dias, sob pena de automática incidência de multa de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor atualizado deste contrato, desde a data da quitação, limitada a 12 (doze) meses, sem prejuízo das medidas judiciais e extrajudiciais por sua inércia, obrigando-se, ainda, a entregar seus documentos e a pagar os tributos e custas necessárias à outorga de escritura em cumprimento deste contrato. Caso não solicitado pela **VENDEDORA**, poderá o **COMPRADOR** exigir dela a lavratura da mencionada escritura, quando então deverá a **VENDEDORA** autorizar sua outorga no prazo de até 60 (sessenta) dias, desde que já efetivado o registro da instituição e especificação de condomínio.

10- IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE.

Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas, este instrumento é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

11- DA CESSÃO OU PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES.

OS
IADC
OS
AGS

OS
WB
OS
DM

OS
SM

CONTRATO
Nº 359



A cessão, ou promessa de cessão pelo **COMPRADOR**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste Contrato a terceiros, está condicionada:

- i) a inexistência de débitos vencidos e não pagos pelo **COMPRADOR**;
- ii) à prévia e expressa anuência da **VENDEDORA**, inclusive com a aprovação por ela do cessionário;
- iii) ao pagamento de quaisquer tributos ou contribuições incidentes sobre tal cessão;
- iv) a não se encontrar o **COMPRADOR** em mora com qualquer uma de suas obrigações pecuniárias decorrentes deste Contrato, inclusive com tribuição condominial, IPTU e conta de consumo de energia elétrica e água;
- v) que o cessionário apresente, obrigatoriamente, se no momento do financiamento para quitação do saldo devedor do Preço, Carta de Crédito para fim habitacional emitida por agente financeiro, dentro de seu prazo de vigência;
- vi) à comprovação, pelo **COMPRADOR**, de que o cessionário é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da Unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes deste Contrato, bem como que não possui restrições cadastrais (SCPC, Serasa, etc) em seu nome.

11.1- Qualquer cessão ou promessa de cessão realizada sem expressa e prévia anuência da **VENDEDORA** caracterizar-se-á como inadimplemento absoluto pelo **COMPRADOR**, aplicando-se, em especial, o disposto na cláusula que trata do inadimplemento e resolução contratual, permanecendo o **COMPRADOR** como responsável perante a **VENDEDORA** pelas penalidades daí decorrentes.

11.2- O **COMPRADOR** será o único e exclusivo responsável pelos custos e despesas da cessão, ou promessa de cessão, de seus direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, incorridos a qualquer título. Ainda, para ressarcimento dos custos operacionais e administrativos gerados pela cessão, ou promessa de cessão, dos seus direitos e obrigações decorrentes deste Contrato, o **COMPRADOR** deverá pagar à **VENDEDORA** a importância de equivalente a 3% (três por cento) do valor total do Contrato devidamente atualizado pelos índices pactuados.

12- DA VISTORIA,

O **COMPRADOR** assume a obrigação de agendar a vistoria da Unidade no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data da convocação feita pela **VENDEDORA**, sob pena de dar como aceita a Unidade no estado em que se encontrar, bem como eximindo a **VENDEDORA** de responsabilidades por eventuais reparos de qualquer natureza.

12.1- Poderá a **VENDEDORA**, estando a obra concluída, ainda que sem a expedição de 'habite-se', convocar o **COMPRADOR** para realizar a vistoria da Unidade e das áreas e instalações comuns do empreendimento, sem que com isto constitua obrigação de entrega das chaves do imóvel antes do cumprimento do pagamento total do seu Preço.

12.1.1- Fica convencionado que caso a data de disponibilidade de vistoria para entrega da unidade seja postergada, será concedido novo prazo para esta vistoria, compatível com a nova data prevista para a entrega da unidade.

13- DOS REPAROS,

O **COMPRADOR** terá o direito de reclamar para a **VENDEDORA** a reparação dos vícios aparentes ou de fácil constatação identificados na Unidade, no prazo máximo e improrrogável de até 90 (noventa) dias (conforme art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor),

OS
IADC
OS
AGS

OS
WB
OS
DM

OS
SM

CONTRATO
Nº 359



contados da data de entrega da Unidade. Tratando-se de vício oculto, o prazo de 90 (noventa) dias para reclamação iniciar-se-á no momento em que ficar evidenciado o mesmo. A **VENDEDORA** prestará ao **COMPRADOR** a assistência que for necessária às obras executadas, nas partes comuns ou na própria Unidade (prédio, instalações, equipamentos ou componentes), desde que a reclamação seja formalizada pelo **COMPRADOR** no prazo acima mencionado e que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção do **COMPRADOR**, condôminos ou terceiros. O pedido de intervenção será feito pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** através de carta protocolada, contendo detalhes, natureza e origem do(s) defeito(s), inclusive material fotográfico.

13.1- Os serviços descritos na cláusula anterior só poderão ser feitos pela **VENDEDORA**, ou por empresa ou pessoa por ela indicada, pela assistência técnica dos fabricantes ou por pessoas autorizadas pelas fábricas, acarretando o descumprimento de tal disposição pelo **COMPRADOR**, na perda do direito à reclamação contra a **VENDEDORA**, em Juízo ou fora dele.

13.2- A **VENDEDORA**, pelo prazo de cinco (5) anos a partir do "habite-se", responderá por defeitos construtivos que afetem a solidez e segurança das obras, desde que os mesmos se manifestem durante este mesmo período. Os demais prazos são aqueles constantes do Manual do Proprietário, tendo se iniciado quando da expedição do "habite-se" da unidade autônoma objeto do presente.

14- DOS CUSTOS E DESPESAS.

Serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** os custos e despesas a ele atribuídos no decorrer deste instrumento.

14.1- São de responsabilidade da **VENDEDORA** as despesas com elaboração do Processo de Memorial de Incorporação do Empreendimento e seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, averbação da construção, instituição e especificação do Condomínio junto ao mesmo cartório, comissão de corretagem ao intermediador do presente negócio jurídico, além daquelas provenientes da execução das obras internas do empreendimento (pavimentação, instalação redes públicas de água, esgoto, energia elétrica, telefone e gás).

15- DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.

As partes contratantes ajustam que a adoção do regime de afetação da presente incorporação imobiliária, quando e se instituído, atenderá ao que dispõe os artigos 31-A a 31-F da Lei 4591/64, com a redação que lhe foi dada pela Lei 10.931/2004.

15.1- A título de regras procedimentais, as partes ajustam fixar as seguintes:

15.1.1- Em relação à Comissão de Representantes:

- a) Será composta por 03 (três) membros titulares e 02 (dois) suplentes, eleitos pela maioria simples dos presentes na Assembleia Geral de Adquirentes de unidades autônomas integrantes do presente empreendimento imobiliário;
- b) Os membros deverão estar adimplentes junto à **VENDEDORA**, sendo certo que, se no decorrer do exercício da função um membro for constituído em mora por ela, **VENDEDORA**, e não liquidar sua pendência, o fato será comunicado à Comissão e o referido adquirente ficará suspenso do exercício da função, assumindo o seu lugar, o 1º suplente;
- c) Havendo rescisão do contrato firmado com algum membro da Comissão, o fato será a ela comunicado pela **VENDEDORA**, para que o suplente assumira a função do ex-adquirente;

OS
IADC
OS
AGS

OS
UB
OS
DM

OS
SM

OS
AGS

CONTRATO

Nº 359



d) Os membros desta Comissão não serão remunerados, podendo, por conta e risco dos adquirentes, nomear e contratar pessoa física ou jurídica para acompanhar e fiscalizar o patrimônio de afetação (art. 31-C da Lei 4591/64).

15.2- Em relação a relatórios e demonstrativo de liberação de recursos:

a) nos termos do artigo 31-D, III da Lei 4591/64, a **VENDEDORA** disponibilizará, por meio eletrônico ou físico, à Comissão de Representantes, demonstrativo do estado da obra, cabendo à Comissão, se o caso, solicitar esclarecimentos, por escrito, dentro do prazo de 10 (dias) a contar da data de disponibilização e/ou entrega dos respectivos relatórios;

b) Eventuais dúvidas ou solicitações de esclarecimentos por parte da Comissão de Representantes deverá ser apresentada, por escrito, à **VENDEDORA**, que agendará data e horário para explicações;

c) A Comissão de Representantes terá acesso às obras desde que apresente solicitação tecnicamente fundamentada e por escrito, de modo que tais visitas não conturbem o andamento normal das obras ou onerarem a incorporadora com a destinação de funcionários para acompanhamento dos membros da Comissão.

15.3 - A Comissão de Representantes elegerá entre seus membros, aquele que será o responsável por todas as comunicações da Comissão, representando-a para todos os fins de direito. Feita a eleição desse responsável, será encaminhada a notícia por escrito à **VENDEDORA**, a qual também informará formalmente, à Comissão, o nome do responsável em manter o contato com a mesma.

16- DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

O Empreendimento poderá ser implantando em etapas e conterá o número de unidades autônomas especificado no Item 1 do Quadro VII do "Preâmbulo", as quais serão habitacionais, podendo ser geminadas, típicas, unifamiliares, conforme projeto arquitetônico aprovado pelos Órgãos Públicos competentes que integra o Processo de Incorporação Imobiliária supra referido, e que deste Instrumento faz parte integrante.

16.1- Será composto por partes de propriedade de uso comum e partes de propriedade de uso exclusivo, sendo as primeiras haviadas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas referidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, e que por sua natureza ou função sejam de uso comum pelos condôminos, definidas no projeto; e, as últimas, compreendidas pelas unidades autônomas do Empreendimento, igualmente definidas no projeto;

16.2- A unidade autônoma ora compromissada é aquela descrita no Quadro III do "Preâmbulo", cujas características de modelo, área privativa, fachada e descrição detalhada constam do referido Quadro III do "Preâmbulo" e Memorial de Incorporação Imobiliária devidamente registrado.

16.3- As confrontações, áreas comuns de construção, áreas comuns e privativas de terreno e frações ideais, localização das unidades autônomas e seus tipos encontram-se detalhadas no Memorial de Incorporação Imobiliária, extraídas do projeto de implantação do Empreendimento, as quais o **COMPRADOR** teve pleno conhecimento.

16.4- As características da Unidade objeto deste Contrato, mencionada no Quadro III do "Preâmbulo", poderão ser objeto de providências de reatificação do registro da incorporação imobiliária junto ao Cartório competente, de custo exclusivo da VENDEDORA, com evidente readequação das respectivas áreas, fração ideal de terreno e participação condominial da referida Unidade, para cujo ato o COMPRADOR manifesta expressa concordância.

OS
IADC
OS
AGS

OS
WB
OS
DM

OS
SM

CONTRATO**Nº 359**

16.4.1- Em se tratando de empreendimento horizontal, as dimensões das testadas, laterais e fundos, da área privativa de terreno de algumas unidades autônomas poderão ter formatos geométricos irregulares quando comparadas com a maioria das unidades, conforme igualmente se verifica do referido projeto.

16.4.2- Nesta hipótese, fica esclarecido ainda, que as áreas privativas de terreno das unidades poderão ter desníveis com taludes ou rampas, nos fundos ou laterais ou ainda na parte frontal, os quais são compatíveis com a cota de nível da rua ("greide"), tudo para que se possa atender a necessidade de compatibilização da execução do projeto de terraplenagem.

16.5- O **COMPRADOR** declara ter total conhecimento dos tipos diferentes de fachadas disponíveis, bem como de suas características comerciais.

16.6- A unidade objeto deste contrato, caso horizontal, poderá ter área privativa de terreno diferenciada, conforme "Quadro de Áreas" do empreendimento.

17- DAS DECLARAÇÕES DE AUTORIZAÇÕES DO COMPRADOR.

O **COMPRADOR** declara ter conhecimento:

- i) que o material utilizado pelos corretores para promoção e venda da Unidade é meramente ilustrativo, sendo vinculantes, para todos os fins de direito, apenas o Projeto Arquitetônico e o Memorial Descritivo de acabamento das obras do Empreendimento, aquele arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente e que também integram este contrato;
- ii) que os móveis e utensílios utilizados na Unidade em demonstração são meramente decorativos e não integram o presente negócio;
- iii) dos termos da "minuta" da Convenção do Condomínio, Regimento Interno, Memorial Descritivo de acabamento das obras do Empreendimento e Quadro de Áreas de Unidades Autônomas, de que faz parte a unidade e integrante do Memorial de Incorporação, e que aceita-os e ratifica-os inteiramente sem exceção, inclusive no que se refere às restrições construtivas na Unidade, obrigando-se a cumpri-los, por si, seus herdeiros, sucessores e futuros ocupantes da Unidade, a qualquer título;
- iv) que na hipótese de vir a discutir a presente contratação, deverá efetuar o pagamento das quantias tidas como incontroversas, nos termos do artigo 50 da lei 10.931/04;
- v) que sabe que as expressões de "atualização monetária", "correção monetária" e "reajuste" representam sempre a recuperação plena do valor de mercado brasileiro no tempo e, conseqüentemente, do preço do imóvel, em decorrência da perda do poder aquisitivo da moeda causada pela inflação;
- vi) que pela **VENDEDORA** lhe foi prestado amplo esclarecimento sobre o presente Contrato, o qual é dado, por ele, como entendido plena e satisfatoriamente, em especial no que se refere ao método de atualização do saldo do preço, a forma pela qual serão pagas as prestações e parcelas do preço e qualquer eventual saldo devedor para com a **VENDEDORA**;
- vii) que reconhece e concorda com o direito da **VENDEDORA** de colocar a venda as unidades não transacionadas, ficando assegurado à ela o direito de utilização gratuita de qualquer parte comum do empreendimento, inclusive do salão de festas do empreendimento, ou ainda qualquer uma das unidades residências não alienadas ou não prometidas à venda para instalação de escritório comercial, de obras (também por meio de "container") e plantão de vendas, visando o atendimento de interessados na aquisição, quando então

CONTRATO

Nº 359



seus funcionários, prestadores de serviço e/ou corretores de imóveis por si indicados terão livre acesso ao interior do empreendimento; podendo ainda, em partes de uso comum abrangidas pela portaria, salão de festas ou reservatório de água, instalar placa perpétua com o seu nome/marca e o nome/marca da construtora, ou nelas instalar suas propagandas ou qualquer outro elemento publicitário pelo prazo que a **VENDEDORA** entender conveniente;

viii) que, na hipótese de financiamento bancário para execução das obras do empreendimento, os direitos de crédito da **VENDEDORA** decorrentes deste Contrato, poderão ser por ela transferidos em cessão fiduciária a um Agente Financeiro, nos termos da legislação do Sistema Financeiro da Habitação em vigor e da Lei nº 9.514/97, podendo, ainda - se o caso -, transferir a terceiros seus direitos de créditos decorrentes do presente instrumento, total ou parcialmente, inclusive, com a securitização de recebíveis, tudo, enfim, na forma do artigo 286 e seguintes do Código Civil;

ix) que, na hipótese de operação de captação de recursos no mercado de capitais, os valores das parcelas e demais montantes devidos à **VENDEDORA** serão cedidos fiduciariamente em garantia de operação de financiamento obtido para a construção do empreendimento objeto deste compromisso;

x) na hipótese do previsto no inciso "ix" supra, o negócio jurídico será retratado nos termos de "Instrumento Particular de Escritura de 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real e Flutuante de Emissão da RNI Negócios Imobiliários S.A." e nos termos do "Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Contas Vinculadas e Direitos Creditórios". Nessa operação, a Carteira Imobiliária do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) figurará como única debenturista;

xi) o **COMPRADOR** autoriza expressamente, e independentemente de nova anuência, que os direitos oriundos do presente contrato, total ou parcialmente, sejam cedidos para terceiros;

xii) o **COMPRADOR** declara plena ciência do modelo da unidade autônoma que está adquirindo, o qual poderá ser diferente do modelo decorado utilizado pela **VENDEDORA**, bem como que apenas poderá realizar qualquer alteração (ou ampliação, se possível for) na edificação do imóvel, mediante prévia e expressa autorização do poder público municipal, instituição financeira responsável pelo financiamento bancário obtido, da administração condominial vigente, bem como da empresa construtora, sob pena de ser considerada ilegal sua alteração construtiva, quando então poderá responder à competente ação de nunciação de obra nova (com pedido de liminar) ou ação demolitória, dependendo do estágio atual das obras empreendidas;

xiii) que a **VENDEDORA** não lhe garante qualquer aprovação de crédito, inclusive em programas habitacionais vigentes, sendo obrigação exclusiva do **COMPRADOR**, os pagamentos a que se comprometeu pelo presente instrumento, seja por meio de recursos próprios e/ou financiamento bancário a ser por ele pleiteado e obtido.

xiv) que a **VENDEDORA** foi clara ao informá-lo, motivo pelo qual declara plena ciência da existência de talude ao fundo da unidade autônoma por ele adquirida, que no caso de remoção, para realizar ampliações e/ou utilizar a área privativa de sua unidade em sua totalidade e de maneira geral, será necessário a construção de um muro de arrimo, as suas exclusivas expensas, nada tendo a reclamar ou pleitear quanto a isso, considerando sua total ciência das condições propostas.

CONTRATO
Nº 359



17.1- COMPRADOR autoriza, ainda, de forma irrevogável e irretroatável, a **VENDEDORA**, na qualidade de Incorporadora do Empreendimento:

i) a alterar o projeto do Empreendimento, uma vez que, embora composto originalmente de determinada quantidade de unidades autônomas, por questões comerciais poderão, algumas delas, serem comercializadas, por opção de adquirentes, mas a critério exclusivo da **VENDEDORA**, para que sejam construídas de outro tipo e/ou com compartimentos internos diferenciados dos originalmente previstos no projeto. Em assim ocorrendo, até o ato de registro da instituição e especificação de condomínio do Empreendimento, a incorporadora poderá: a) promover a aprovação de substituição do projeto arquitetônico destas unidades habitacionais de opção por construção alterada, mantendo-se as características da área privativa de terreno e de construção da unidade ora compromissadas e das demais unidades já comercializadas nas especificações do projeto originário, b) bem ainda aditamento do processo de Incorporação Imobiliária, com vistas efetivamente as unidades autônomas que assim resultarem construídas, rratificando seus termos;

ii) à, por si, observado ou por qualquer terceiro por esta contratado, para atuar em seu nome e sob sua exclusiva responsabilidade nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18), efetuar pesquisa em nome do **COMPRADOR** de restritivos cadastrais em banco de dados do SPC, SERASA, BACEN, bem como em Cartórios de Títulos e Protestos e Poder Judiciário, a partir da assinatura da proposta de compra e durante o tempo em que este contrato vigorar.

17.2- A VENDEDORA poderá, a qualquer tempo, ceder e transferir, no todo ou em parte, a terceiros, sem necessidade de prévia anuência do **COMPRADOR**, sua posição de Incorporadora do Empreendimento, promovendo, para tanto, os ajustes necessários junto ao registro da incorporação.

17.3- O COMPRADOR manifesta ciência de que, com relação à solução de esgotamento sanitário do Condomínio, a ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) já existente e que está em funcionamento, implantada no terreno objeto da matrícula de nº 10.212 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Pacatuba/CE, que é compartilhada e atende aos empreendimentos Moradas das Pétalas, objeto da matrícula 6022, Moradas dos Buquês, objeto da matrícula 6023 e Moradas das Flores, objeto da matrícula nº 6068, todos do ofício imobiliário anteriormente mencionado, bem como atenderá também este Empreendimento (Moradas Parque), bem como ao futuro empreendimento que seja projetado para a matrícula de nº 6070, localizado em área circunvizinha à matrícula objeto da presente incorporação imobiliária.

17.4- Em relação à ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) acima mencionada, os custos de manutenção e operação desta, serão rateados proporcionalmente ao número de unidades de cada condomínio que dela se utiliza, considerando-se sempre a totalidade de unidades integrantes de cada um que estará utilizando tal equipamento em cada momento em específico, de forma que, caso venha a ser construído um empreendimento no terreno objeto da sobredita matrícula 6070, esse também passará a integrar o cálculo de rateio quando e se vier a utilizar-se da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto), conforme melhor mencionado nas convenções de cada condomínio.

18- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

OS
IADC
OS
AGS

OS
UB
OS
DM

OS
SM

CONTRATO

Nº 359



18.1- Embora seja de responsabilidade da **VENDEDORA** a execução das obras internas do Empreendimento, ficará a cargo e conta exclusiva do **COMPRADOR** os custos decorrentes de ligações definitivas relativas à Unidade, das redes de água, energia elétrica, telefone e gás.

18.2- O montante da contribuição ordinária e extraordinária condominial de custeio do Empreendimento, do exercício inicial, será estabelecido na Assembleia de Instalação do Condomínio. Nesta, poderá ser estabelecido o valor de contribuições extraordinárias para custeio da decoração das áreas comuns, de implementação de obras ou equipamentos, ou ainda outras benfeitorias comuns do Empreendimento.

18.3- Se o Empreendimento for construído em etapas ou subdivido em fases de construção, enquanto não concluída a etapa ou fase seguinte de construção do Empreendimento, as despesas condominiais referentes à etapa ou fase já implantada serão rateadas somente entre os condôminos das unidades integrantes das mesmas, ficando exonerada a Incorporadora de participação no rateio pelas unidades autônomas que ainda não tiveram sua construção finalizada, pertencentes à etapa ou fase seguinte.

18.3.1- Considerando que o Empreendimento poderá ser construído em etapas e assim poderá ser objeto de entrega, neste caso a convocação para a primeira Assembleia Geral Extraordinária de instalação do Condomínio, poderá ser somente daqueles adquirentes de unidades que efetivamente receberão suas unidades autônomas na primeira etapa de construção.

18.3.2- Fica desde já estipulado até para o bom funcionamento do Condomínio, que os demais adquirentes a serem contemplados nas demais etapas de entrega das unidades autônomas, aderem aos termos e condições estipuladas na primeira Assembleia Geral Extraordinária de instalação do Condomínio, e no mais, aplicar-se-á os dispositivos desta Convenção e da Lei.

18.3.3- Ainda considerando que o empreendimento poderá ser construído em etapas, fica desde já estipulado que o rateio da totalidade das despesas condominiais será suportado equitativamente pela quantidade das casas da(s) etapa(s) efetivamente construída(s).

18.3.4- As despesas comuns e extraordinárias do Condomínio serão suportadas pelos Condôminos, sempre, na fração de 1/520 avos, independentemente da fração ideal de cada unidade, observado o disposto na cláusula 18.3.3, retro.

18.3.5- A **VENDEDORA**, na condição de Incorporadora, quando da assembleia de instalação do Condomínio, poderá nomear síndico, sub-síndico e membros do Conselho Fiscal, bem como a empresa especializada em administração de condomínios, fixando-lhes a respectiva remuneração, se for o caso, para gerir e administrar os negócios do condomínio por até 2 (dois) anos após a conclusão das obras do Empreendimento. A Incorporadora poderá, a qualquer tempo, destituir qualquer dos nomeados, com ou sem justa causa, devendo os destituídos prestarem, imediatamente, ao condomínio, as contas de sua gestão. A empresa administradora nomeada poderá exercer as funções de síndica.

18.4- É vedado ao **COMPRADOR** alterar forma, aspecto ou pintura da fachada da Unidade, inclusive das esquadrias ou janelas; bem como alterar estruturas, vigas, pilares, colunas ou paredes da área privativa; ou, ainda, alterar quaisquer obras e benfeitorias da área comum. Fica proibida a realização de obras de quaisquer espécies que não estejam de acordo com o preceituado na Convenção de Condomínio e nas normas e posturas municipais, tudo sob pena de infração contratual, responsabilidade civil e as demais penalidades previstas na referida Convenção.

DS
IADC
DS
AGS

DS
UB
DS
DM

DS
SM

CONTRATO
Nº 359

18.5- É vedado ao **COMPRADOR** ou qualquer um dos condôminos, alienar a(s) respectiva(s) vaga(s) de estacionamento separadamente da Unidade a que estiver(em) vinculada(s), vez que são áreas indivisíveis, podendo alugá-la(s) a outro condômino, desde que não seja pessoa estranha ao condomínio.

18.6- O **COMPRADOR** obriga-se a proteger, conservar e recuperar as **ÁREAS VERDES** e **APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** compreendidas no Empreendimento, abstendo-se de fazer qualquer intervenção, alteração ou edificação, não podendo ainda se apossar ou utilizar de modo diverso do previsto em Lei e/ou Convenção de Condomínio, a não ser com autorização expressa dos órgãos competentes, inclusive mas não só ambientais, sob pena de responsabilidade civil e penal.

18.6.1- Obriga-se ainda a proteger, preservar e recuperar as **Áreas Verdes Permeáveis** dos Setores, delimitadas na implantação do Empreendimento, responsabilizando-se por não fazer qualquer intervenção na vegetação, a não ser com autorização expressa dos órgãos competentes, inclusive, mas não só ambientais, sob pena de responsabilidade civil e penal.

18.6.2- Todos e quaisquer exemplares arbóreos ou vegetação que compõem a **Área Verde** ou que existirem na área comum do Condomínio, deverão ser mantidos e preservados por conta exclusiva do **COMPRADOR** e Condomínio, sob pena de responsabilidade civil e penal perante ao órgão ambiental competente atribuída exclusivamente ao Condomínio ou individualmente ao Condômino infrator.

18.7- Com a entrega definitiva das unidades habitacionais aos respectivos condôminos, estes ficarão responsáveis pela conservação das áreas verdes, cessando qualquer responsabilidade da **VENDEDORA**.

18.8- O não exercício, pela **VENDEDORA**, dos seus direitos e poderes decorrentes das cláusulas penais e resolutórias previstas neste Contrato, será sempre havido como mera tolerância, não importando nunca em novação das obrigações descumpridas, podendo ser exercidas a qualquer tempo.

18.9- O **COMPRADOR** NOMEIA e CONSTITUI a **VENDEDORA** sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes específicos para representá-lo perante quaisquer repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais ou Autarquias, e Cartório de Registro de Imóveis, para tratar de assuntos relacionados ao Empreendimento, podendo, para tal fim, assinar quaisquer requerimentos, documentos, públicos ou particulares, e tudo o mais que se fizer necessário a regularização de eventuais alterações na Convenção de Condomínio (e regimento interno), rratificações do registro da incorporação imobiliária ou modificações no projeto de construção do empreendimento (sem que haja qualquer alteração na área privativa de terreno e de construção da unidade aqui compromissada), averbação da construção e os registros decorrentes da futura especificação e instituição de condomínio e da atribuição de propriedade por ato de especificação e instituição de condomínio, podendo, para tanto, a **VENDEDORA**, assinar todos os documentos necessários, atos esses que dará sempre por bons, firmes e valiosos, sendo este mandato conferido em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684, do Código Civil, podendo, para tanto, a **VENDEDORA**, assinar todos os documentos necessários e, ainda, para ratificar a anuência do **COMPRADOR**, com relação a hipoteca e eventuais suplementações que se façam necessárias.

18.10- Sendo o contrato firmado com dois ou mais **COMPRADORES**, todas as remissões feitas neste instrumento englobarão todos eles, constituindo-se, reciprocamente, devedores solidários perante a **VENDEDORA** com respeito a todas as obrigações aqui

OS
IADC
OS
AGS

OS
WB
OS
DM

OS
SM

30A

CONTRATO

Nº 359



decorrentes. Ficam os **COMPRADORES** nomeados reciprocamente seus bastantes procuradores, outorgando-se entre si poderes especiais para receber comunicações de mero expediente, notificações ou citações judiciais ou extrajudiciais, realizar vistoria e assinar termo de entrega das chaves, bem como praticar quaisquer atos que visem ao cumprimento, aditamento, rescisão ou distrato de quaisquer obrigações estabelecidas neste Contrato, atos esses que darão sempre por bons, firmes e valiosos, sendo este mandato igualmente conferido em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684, do Código Civil.

18.11- O **COMPRADOR** declara que o seu estado civil atual é aquele mencionado no preâmbulo deste Contrato, obrigando-se a imediatamente comunicar à **VENDEDORA** eventual alteração.

18.12- Sem prejuízo do disposto na minuta de Convenção de Condomínio, será permitido à **VENDEDORA**, bem como a qualquer imobiliária por ela autorizada, manter placas de vendas na parte externa e na frente do empreendimento, ou do condomínio quando já instalado, assim como a permanência de corretores de imóveis devidamente identificados, seja em áreas de uso comum ou em unidade autônoma residencial de titularidade da **VENDEDORA**, exclusivamente para a finalidade de apresentação do empreendimento e/ou imóvel à pretensos futuros compradores.

18.13- Pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da expedição do habite-se, assegura-se à **VENDEDORA**, em caráter irrevogável e irretratável, a título gratuito, o direito de utilização da (s) fachada (s), cobertura (s) e/ou topo (s) do (s) edifício (s), para divulgação de sua marca, seus produtos e/ou contatos (site de internet, e-mail, telefone e outros).

18.14- O **COMPRADOR** desde já manifesta ciência de que a **VENDEDORA** realizará tratamento de dados, em decorrência da relação contratual celebrada, consoante o disposto na Política de Privacidade disponível para consulta no site www.rni.com.br, em observância ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados.

18.15 - As partes reconhecem que as declarações de vontade das contratantes, mediante assinatura eletrônica ou digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários, quando é utilizado: (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, ou, (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Contrato pode ser assinado por meio eletrônico ou digital, conforme disposto nesta cláusula.

19- DO FOFD.

Fica eleito a comarca da localização do imóvel negociado, para solução de quaisquer questões oriundas do presente Contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que o seja ou venha a se tornar.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente Instrumento em 02 (duas) vias idênticas, para o mesmo fim e efeitos de direito, na presença de 02 (duas) testemunhas.

OS
IADC
OS
AGS

OS
WB
OS
DM

OS
SM

CONTRATO
Nº 359



PACATUBA, CE, 20 DE MAIO DE 2022.

DocuSigned by:
Veriane Vieira Barbosa
#ProcAssinante0002001610#
C215D0FA41FD0A...

DocuSigned by:
FRANCISCO STÊNIO MARTINS GOM
#ProcAssinante0002001611#
51A5C03A2989482...

RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIARIA 450LTDA
VENDEDORA

DocuSigned by:
IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO
#ComprAssinante67730078368#
F80E40C03C744AA...

IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO
COMPRADOR(A) - 1º PROPONENTE

1 - Testemunha:

2 - Testemunha:

DocuSigned by:
ANA GISELE DOS SANTOS
#ProcAssinante0002001633#
C1E601EA887F405...

DocuSigned by:
DANIELA DE SOUZA MASSON
#ProcAssinante0002001562#
A328D002754F41B...

ESTA PÁGINA INTEGRA O INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL A QUE CORRESPONDERÁ UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA - CONTRATO Nº359> - DATADO DE 20/05/2022>.

DS
IADC
DS
AGS

DS
WB
DS
DM

DS
SM

DS
CGA

PAGINA
EM
BRANCO

^{DS}
IADC
^{DS}
AGS

^{DS}
UB
^{DS}
DM

^{DS}
SM

TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES E IMISSÃO DE POSSE



EMPREENDIMENTO: 1450 - MORADAS PARQUE

CLIENTE: Izabel Angelucia De Carvalho

TELEFONE: 85 - 992361280

UNIDADE: 0268

QUADRA/BLOCO/UNIDADE: QUADRA 15 - ETAPA 3

CONTRATO Nº: 359

EDIM: ETAPA 03

Declaro para todos os fins de direito que recebi, nessa data, a referida unidade em perfeitas condições de uso e habitabilidade, já tendo efetivado minuciosa e completa vistoria e constatado que todas as suas instalações estão em perfeito funcionamento, bem como não apresenta nenhum vício ou defeito visível, sendo certo que tudo está de acordo com os projetos, o registro da incorporação, memorial descritivo e material publicitário utilizado pela empresa.

Sendo assim, considero cumpridas as obrigações de responsabilidade da empresa, relacionada com a execução da obra, assim como executada, recebendo, nesta data, as chaves do imóvel por mim adquirida com seu respectivo Manual do Proprietário, um kit contendo as chaves de todas as portas do imóvel (02 cópias), tampões do ralo do tanque e pias.

Declaro, ainda, ter ciência de que a partir desta data cessa para a Incorporadora/Construtora a responsabilidade pela guarda da unidade habitacional ora recebida, bem como ter conhecimento de que passo a contar com as garantias de construção que me são asseguradas pelo Código Civil Brasileiro e pelo Código de Defesa do Consumidor, além de ter conhecimento e concordar que todas as taxas, impostos, condomínio e contribuições que incidam sobre a citada unidade são de minha total responsabilidade a contar da expedição do respectivo "habite-se", respeitando-se sempre o que foi deliberado e aprovado na assembleia geral ordinária de instalação do condomínio, isentando a Incorporadora/Construtora de quaisquer pagamentos.

Tenho ciência, ainda, de que não se incluem nas garantias construtivas previstas no Código Civil Brasileiro e no Código de Defesa do Consumidor os defeitos ocorridos nas redes e instalações de energia elétrica e hidráulica e em outras instalações desta unidade habitacional, causados por mau uso ou utilização inadequada dos referidos equipamentos.

Pacatuba-CE, 27 de julho de 2024

Izabel Angelucia De Carvalho

Laiza Rocha

Roseleuda Soares dos Santos

Avenida Francisco das Chagas Oliveira, 2500 | Higienópolis | 15085-485 | São José do Rio Preto | SP

Tel. 17 2137 1700 | Fax 17 2137 1725

TERMO DE RECEBIMENTO DE CHAVES E IMISSÃO DE POSSE

EMPREENDIMENTO

TERMO DE AMPLIAÇÃO



Ref.: Esclarecimento | Procedimento necessário para ampliações de unidades autônomas (casas)

Empreendimento: I450 - MORADAS PARQUE

Prozado(a) Izabel Angelucia De Carvalho

Inicialmente agradecemos a confiança depositada em nossa empresa quando da aquisição de sua unidade Nº 11 0368 pelo que nos sentimos honrados em participar deste momento tão importante na sua vida e de sua família.

E, considerando nossa visão de sempre transmitir aos nossos clientes todas as informações de forma clara e precisa, vimos pela presente novamente lhe(s) informar que para proceder(em) qualquer alteração/ampliação da edificação dos imóveis do empreendimento, deve(m) obrigatória e previamente obter(em) aprovação do projeto(s) perante os seguintes órgãos/empresas:

(i) Prefeitura Municipal de Pacatuba- CE

(ii) Administração do Condomínio;

(iii) Instituição Financeira responsável pelo financiamento do imóvel (caso houver contratação); e (iv) incorporadora / construtora do empreendimento, para se evitar a perda de garantia da construção.

"Salientamos finalmente que quaisquer alterações sem que se observa o procedimento anteriormente informado poderão redundar no embargo das obras e/ou negativa de emissão de "habito-se" das etapas construtivas futuras pela Municipalidade, prejudicando assim o empreendimento e a coletividade dos adquirentes."

"Em caso de dúvida, entre em contato pelos nossos canais de relacionamento: 0800 703 1125 | 3003 1155 | Portal do Cliente | App RNI HOME."

Pacatuba-CE, 27 de julho de 2024

Izabel Angelucia De Carvalho

Rosaleuda Soares dos Santos

Declaração de Recibo



EMPREENDIMENTO: 1450 - MORADAS PARQUE

CLIENTE: Izabel Angelucia De Carvalho

TELEFONE: 85 - 982361200

UNIDADE: 0388

QUADRA/BLOCO/TORRE: QUADRA 15 - ETAPA 3

CONDOMÍNIO Nº: 359

ETAPA: ETAPA 02

Declaro para todos os fins de direito que recebi, nesta data, a Mini Guia e QR Code de acesso ao Manual do Proprietário contendo todas informações e projetos do imóvel.

DECLARO, mais, haver tomado conhecimento dos termos do certificado de garantia do mesmo imóvel, constante do referido manual, e de todas as normas e procedimentos de utilização e conservação da unidade e do empreendimento em si, bem como dispoño a respeito das respectivas garantias oferecidas pela incorporadora e pelos fornecedores de bens e serviços.

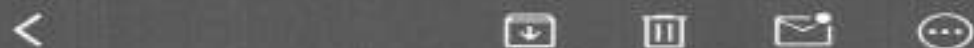
Pacatuba-CE, 27 de julho de 2024

Izabel Angelucia De Carvalho

Roseleuda Soares dos Santos

13:11

82



Estamos à disposição para ajudar no que for necessário!



RNI. O PRÓXIMO PASSO DAS SUAS CONQUISTAS!



RNI HOME



RNI.COM.BR/CLIENTE



3003 1155

Siga a RNI nas redes sociais [seguir @RNIrodobens](#)

Este e-mail foi enviado por: Rodobens Negócios Imobiliários - RNI
Avenida Francisco das Chagas Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, São
José do Rio Preto, São Paulo, 15065-485 Brasil

[Política de Privacidade](#)

[Atualizar Perfil](#)

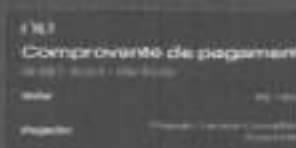
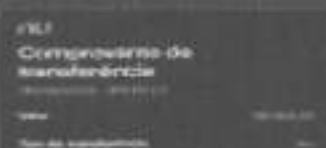
[Cancelar Inscrição](#)



eu 2 de jun.
para RNI



Boa tarde!
Segue em anexo os comprovantes! Espero que resolva a situação.



Responder

Encaminhar



13:11

82



Atendimento - RNI 2 de jun.

para RNI



Traduza para o Português



Caso não esteja visualizando corretamente esta mensagem, [acesse aqui](#).



ATENÇÃO!

Seu boleto
está vencido
há mais de 60 dias.



Olá, Cliente! 🙌

Esperemos que esteja bem!

Verificamos que sua parcela está em atraso há **mais de 60 dias** e queremos orientá-lo sobre os próximos passos para regularizar sua situação.

A partir deste momento, todas as tratativas para negociação do saldo devem ser feitas diretamente com a

Responder

Encaminhar



13:09

84

< 53



+55 17 2137-1732

Conta comercial



podem ler, ouvir e compartilhar esse conteúdo.
Saiba mais

Boa tarde!! 12:02 ✓

Vc consegue me mandar o boleto desse mês? 12:02 ✓

Seja bem-vindo ao Crédito Imobiliário!!

Para sua maior comodidade abaixo opções de atendimento.

- Parcelas em atraso, entrar em contato no [08002005500](tel:08002005500) whatsapp [11 98902 5808](tel:11989025808)

- Solicitação de distrato, 2º via de contrato de compra e venda, boletos, carta de quitação, autorização de escritura, liberação de posse
Ligar [3003-1155](tel:3003-1155)
WhatsApp [11 3003 1155](tel:1130031155)
APP RNI HOME

12:36

Encontramos um cartão de contato para este número.
Deseja adicionar aos seus contatos?

Agora não

Adicionar aos contatos



13:08

85

< 53



Rni Imoveis



Meu nome é Rayssa e irei realizar o seu atendimento 🙏
Como posso ajudar?

13:38

Já conseguiu 13:39 ✓

Obg 13:39 ✓

sex., 16 de mai.

Boa tarde 15:34 ✓

Oi 16:05 ✓

O nosso canal de atendimento mudou! Para informações relacionadas à Verdade, por gentileza, entre em contato pelo número (17) [99624-7295](tel:99624-7295)

Se preferir, clique no link abaixo para ser direcionado automaticamente ao WhatsApp.

👉 wa.me/5517996247295

Atenciosamente,
GVC Soluções em Cobrança

18:00

Hoje

Boa tarde!! 12:37 ✓



10:08

4G 84



COBRANÇA INDEVIDA



eu 10:05

para atendimento >



Bom dia,

Venho através desse e-mail expressar minha insatisfação e indignação com essa empresa, pois desde o mês de maio/2025 estou recebendo cobranças que vocês dizem ser referente ao mês de setembro/2023, o que é impossível pois tenho os comprovantes e vou anexar aqui embaixo. Além do mais, caso houvesse pendências financeiras, não teríamos recebido a chave do imóvel em julho/2024, então peço para que resolvam a situação o quanto antes e que me enviem o boleto referente ao mês atual 06/2025 pois pelo aplicativo vocês estão impossibilitado a emissão do mesmo.



Responder

Encaminhar



09:49

4G 89



+55 85 99128-0660



Dados da empresa



RNI

+55 11 3003-1155



Compartilhar



Pesquisar

Outro

Incorporação e Construção de Imóveis Residenciais

Av. Francisco das Chagas de Oliveira, 2.500,
bairro Higienópolis, São Jose do Rio Preto/
SP, CEP: 15085-485

atendimento@rni.com.br

<https://www.rni.com.br>

Cartões de contato

75 >

Adicionar RNI aos contatos

Conta comercial

18:51

20



+55 85 99128-0660



< 49

RNI
Conta comercial

Que tal nos conhecermos melhor?
Leva menos de 2 minutos e agiliza
muito o seu atendimento.

Por favor escolha a opção de
atendimento:

13:49

← Gostaria de comprar

← Já sou cliente RNI

← Parcelas Vencidas

Como vcs cobram a gente se não
responde??

13:49 ✓

RNI

Escolha 1 opção!

👋 Oiá!

Seja bem-vindo à Central de Clientes da RN...

Já sou cliente RNI

13:49 ✓

????? 16:06 ✓

ATENDIMENTO PÉSSIMO OOOOO

16:07 ✓

Hoje



09:49

4G 89



+55 85 99128-0660



< 50

RNI
Conta comercial

atendimento:

13:49

← Gostaria de comprar

← Já sou cliente RNI

← Parcelas Vencidas

Como vcs cobram a gente se não
responde??

13:49 ✓

+55 11 3003-1155

-551130031155

Escolha 1 opção!

👋 Oiá!

Seja bem-vindo à Central de Clientes da RN...

Já sou cliente RNI

13:49 ✓

????? 16:06 ✓

ATENDIMENTO PÉSSIMO OOOOO

16:07 ✓

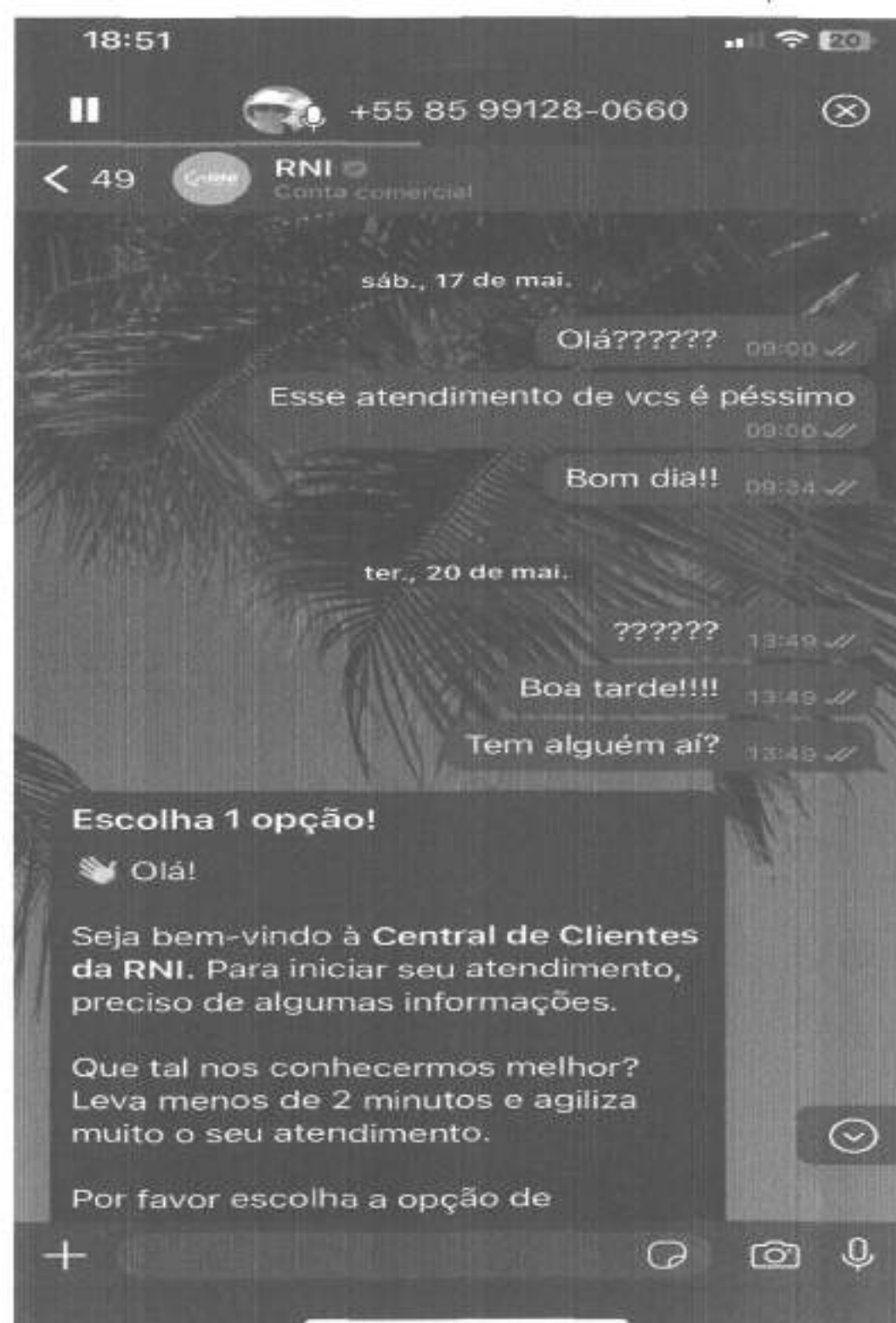
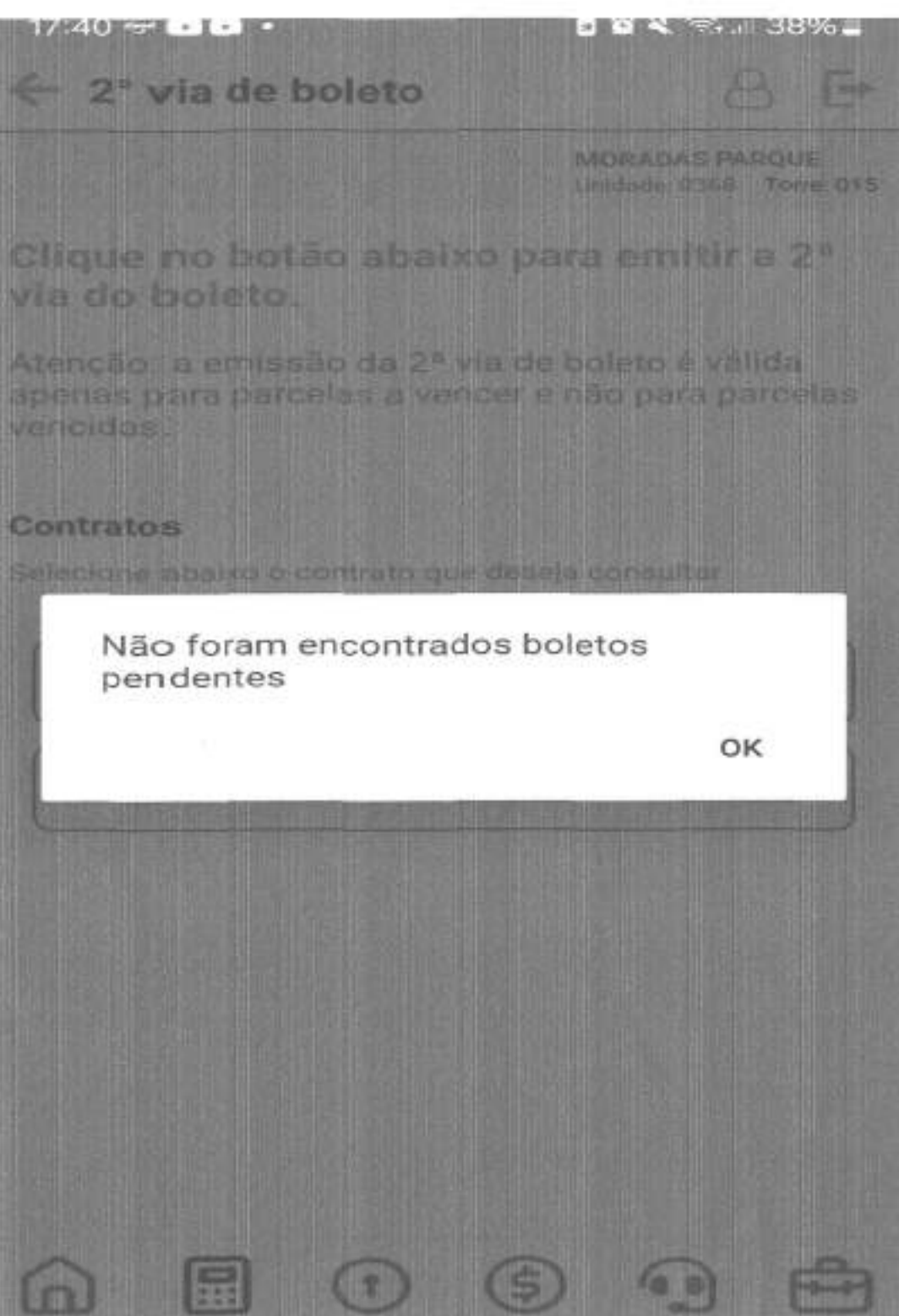
Ontem

Oi?? 18:51 ✓

Hoje

?? 09:29 ✓







Comprovante de pagamento

09 NOV 2023 - 19:56:06

Valor R\$ 576,76

Pagador Hannah Larissa Carvalho do Nascimento

Agência 0001

Conta 79981447-1

III Documento

Favorecido RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIARIA 450 LTD

Emissor CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Vencimento 20 NOV 2023

Linha digitável 10491.16344
66000.100017
14810.923343
6
95400000057676

Nu Pagamentos S.A. - Instituição de Pagamento
CNPJ 18.236.120/0001-58

ID da transação:
654d6386-8f7a-4479-936e-51ab7bea78e2

Estamos aqui para ajudar se você tiver alguma dúvida.

[Me ajuda](#)

10:25

94



CAIXA



SAIR

Saldo

Saldo 462,05 C

Limite do Cheque Especial 0,00

Saldo bloqueado 0,00 C

Saldo disponível 462,05 C

Saldo próprio disponível 462,05 C

* 650 - Sujeito a alteração até o final do expediente bancário.

Lançamentos do Dia

18/09/2023 180952
CRED PIX 460,00 C

Saldo 462,05 C

Os lançamentos serão realizados na noite da data do movimento.



Comprovante de pagamento

18 SET 2023 - 09:50:01

Valor R\$ 184,95

Pagador Hannah Larissa Carvalho do Nascimento

Agência 0001

Conta 79981447-1

Documentos

Favorecido RNI-SM INCORPORADORA IMOBILIARIA 450 LTD

Emissor CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Vencimento 20 SET 2023

10491.16344

Linha digitável 66000.100017

14696.912584

5

94790000018495

Nu Pagamentos S.A. - Instituição de Pagamento
CNPJ 18.236.120/0001-58

ID da transação:
65084778-2c2a-4983-8266-2206a7091ffc

Estamos aqui para ajudar se você tiver alguma dúvida.

[Me ajuda](#)



Comprovante de transferência

18/09/2023 - 09:52:01

Valor R\$ 460,00

Tipo de transferência Pix

Destino

Nome IZABEL ANGELUCIA DE CARVALHO

CPF ...300.783...

Instituição CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Tipo de conta Conta corrente

Origem

Nome Hannah Larissa Carvalho do Nascimento

Instituição NU PAGAMENTOS - IP

Agência 0001

Conta 79981447-1

CPF ...703.133...

Nu Pagamentos S.A. - Instituição de Pagamento
CNPJ 18.236.120/0001-58

ID da transação:
E18236120202309181251s11618b980c

Estamos aqui para ajudar se você tiver alguma dúvida.

[Me ajuda](#)

Ouvitoria: 0800 887 0463, atendimento em dias úteis,
das 09h às 18h (horário de São Paulo).