

MINUTA – VENDA A VISTA (Exemplo apto. 51).

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RESERVA E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO PARA ENTREGA FUTURA.

EDIFÍCIO RESIDENCIAL BRISA DA PONTA.

APARTAMENTO n.51.

I - PARTES

PROMITENTE CONSTRUTORA: VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES LTDA, sediada na cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Avenida Pedro Lessa nº 1.446, 6º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídicas do Ministério da Fazenda sob nº 46.782.702/0001-75, neste ato representada por seu sócio administrador o Sr. Edmur Pereira Alonso, residente e domiciliado na cidade de Santos/SP., portador da cédula de identidade RG. nº 2.363.055 e CPF/MF nº 038.178.308-15

PROMITENTES COMPRADORES: doravante designado apenas **ADQUIRENTES:**

NOME: _____.

CPF: _____.

NACIONALIDADE: _____.

PROFISSÃO: _____.

Nº IDENTIDADE: _____.

ÓRGÃO EXPEDIDOR: _____.

ESTADO CIVIL: _____.

NOME DO CÔNJUGE: _____.

CPF: _____.

NACIONALIDADE: _____.

PROFISSÃO: _____.

Nº IDENTIDADE: _____.

TELEFONE : _____.

ENDEREÇO: _____.

BAIRRO: _____.

II - OBJETO DA PROMESSA

EMPREENDIMENTO: Edifício **RESIDENCIAL BRISA DA PONTA** - apto nº 51, localizado no quinto andar.

COMPLEMENTO: Vaga demarcada, vinculada na escritura (nº 08).

DATA PREVISTA PARA INÍCIO: Janeiro de 2.016.

DATA PREVISTA DE ENTREGA: 30 de Junho de 2.018.

LOCALIZAÇÃO: Rua Imperatriz Leopoldina n. 08 - Santos/SP

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 139,03 m²

ÁREA PRIVATIVA: 73,57 m²

VAGA DE GARAGEM: 19,56 m²

ÁREA COMUM: 45,90 m²

FRAÇÃO IDEAL TERRENO: 6,1056 %

COMPOSIÇÃO DA UNIDADE: composto de 02 suítes, estar/cozinha, área de serviço e terraço.

III - INCORPORAÇÃO

NÚMERO: Matrícula nº 72.153 – R.8 **DATA:** 05/05/2.016.

CARTÓRIO: 2º Registro Imóveis de Santos

NÚMERO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: 0176/2014.

EXPEDIDO: 06/11/2013.

IV - ORIGEM DA PROPRIEDADE

MATRÍCULA: Nº 61.591, R.6, em 22 de março de 2.013.

CARTÓRIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO: 2º Registro de Imóveis de Santos/SP.

TÍTULO DE AQUISIÇÃO: Escritura Pública de Venda e Compra.

LIVRO DE NOTAS: 910 **PAGINA:** 225 **DATA:** 21/02/2013

CARTÓRIO : 2º Tabelião de Notas de Santos/SP.

V - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

A **PROMITENTE CONSTRUTORA**, por este instrumento particular e melhor forma de direito, promete reservar aos **ADQUIRENTES**, como prometido, há reserva fica, em caráter irrevogável e irretratável, para entrega futura, com data prevista para **30/06/2018**, pronto e acabado o apartamento nº 51, (fração ideal de terreno mais as benfeitorias), descritos no item II acima.

VI - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

VI-1. O preço total pactuado para a reserva ora compromissada, é de R\$ _____ (- _____).

VI-2. - O preço total acima ajustado é certo para pagamento à vista, constituindo este contrato, nos termos do inciso XXXVI do art. 5º, da Constituição Federal, um ato jurídico perfeito.

VI-3-A forma de pagamento do preço será a seguinte:

a) O pagamento será representado pelo cheque n. _____, conta n. _____, agência n. _____, banco n. _____, cuja a quitação, pôr parte da **PROMITENTE CONSTRUTORA**, dar-se-á quando da compensação pela cobrança bancária.

VII - INADIMPLÊNCIA - RESCISÃO CONTRATUAL – CLÁUSULA PENAL E DAS PERDAS E DANOS

Na falta de pagamento de qualquer parcela do preço ou de outro débito dos **PROMITENTES COMPRADORES** ou de cumprimento de outra obrigação contratual, o contrato ficará rescindido de pleno direito, depois de decorridos 15 (quinze) dias de sua prévia notificação, sem que haja a purga da mora, perdendo e sujeitando-se, os **PROMITENTES COMPRADORES**, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**:

a) À título de pena convencional, o equivalente à 10% (Dez por cento) de todas as quantias pagas por conta do preço, para ressarcimento dos custos incorridos pela **PROMITENTE VENDEDORA**, como corretagem e despesas tributárias que são pagas sobre o montante da transação (Pis, Cofins, etc), processamento do contrato, notificações, cobranças, e demais despesas administrativas.

b) No caso do imóvel já estiver concluído e na posse dos **ADQUIRENTES**, estes responderão, também, à título de perdas e danos, o valor correspondente as eventuais despesas necessárias para a reposição do imóvel ao preço de estado de novo em que foi entregue, tais como pintura, torneiras, etc., inclusive pela depreciação no caso de má conservação do imóvel e pelo tempo de ocupação e fruição do mesmo, este último na base mensal de 1%(um por cento) do preço corrigido deste compromisso.

Parágrafo Primeiro: Além das perdas e danos e despesas acima referidas, os **PROMITENTES COMPRADORES** perderão também, as benfeitorias eventualmente acrescidas sobre o imóvel, bem como a posse deste, sem direito a qualquer indenização, compensação ou direito de retenção.

Parágrafo Segundo: Constituem , ainda causas de rescisão do contrato:

- Cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações, sem anuência da outra parte;
- Constituição de qualquer ônus sobre a unidade comprometida ou os respectivos direitos, sem anuência da outra parte.

VIII - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

a) Os **ADQUIRENTES** poderão ceder ou prometer ceder os direitos e obrigações constantes deste contrato, desde que estejam em dia com suas obrigações contratuais e mediante a prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**.

b) Pela anuência e renúncia do direito de preferência, em caso de cessão ou promessa de cessão a terceiros, será devida à **PROMITENTE VENDEDORA** uma comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do contrato.

Parágrafo Primeiro:

Em hipótese alguma, sob pena de rescisão contratual, os **ADQUIRENTES** poderão onerar ou prometer ceder os direitos decorrentes deste compromisso.

IX - DA CONSTRUÇÃO

a) O edifício está sendo construído com fiel observância das plantas aprovadas, podendo a **PROMITENTE CONSTRUTORA**, no entanto, por conveniência técnica devidamente justificada, ou por determinação do Poder Público, exigência das empresas concessionárias de serviços públicos, ou até mesmo, da alteração da legislação em vigor, promover modificações no projeto aprovado, na convenção condominial e etc., sem que assista a qualquer das partes, direito a indenização ou compensação, ficando ela, para tanto, desde já, autorizada a encaminhar e formalizar as providências que se tornarem necessárias junto às repartições públicas, bem como junto ao Cartório Imobiliário competente.

b) É vedado aos **ADQUIRENTES**, a interferência direta na obra, quer seja em entendimentos com o mestre de obra ou encarregado, quer com operários a serviço da construção, salvo visita com autorização da **PROMITENTE CONSTRUTORA**, bem como a entrada de pessoas ou material na obra ou em sua unidade autônoma, antes da efetiva entrega das chaves, nem muito menos, promover,

direta ou através de terceiros, substituição, alteração ou modificação das especificações de acabamento e equipamentos da unidade ou partes comuns, sem a anuência da **PROMITENTE CONSTRUTORA**.

X - DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DA OBRA

a) No dia **30 de JUNHO de 2.018**, ressalvado o adiante expresso.

b) É admitida uma tolerância de 90 (noventa) dias úteis no prazo previsto para a conclusão da obra, bem como sua prorrogação pela ocorrência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o artigo 393, do Código Civil, entendendo-se como tal, exemplificada, mas não exclusivamente, as hipóteses seguintes: greves parciais ou gerais, suspensão ou falta de transportes, falta de materiais na praça ou de mão-de-obra especializada, chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra, eventual embargo da obra, não resultante de incúria ou erro da **PROMITENTE CONSTRUTORA**, demora na execução dos serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos, demora na concessão do "habite-se" e outras autorizações legais, por motivos que não dependam da **PROMITENTE CONSTRUTORA**, reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor da construção.

c)- Acordam os contratantes que no prazo acima não se inclui também, o tempo necessário para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, assim entendido aqueles não especificados no Memorial Descritivo e serviços que dependam de concessionárias públicas, tais como: ligações de luz e força, gás, telefone, água e esgoto.

d)- O atraso na entrega das chaves por um prazo superior ao de tolerância, acima prevista, sem justa causa, fará com que a **PROMITENTE CONSTRUTORA** incida numa multa compensatória correspondente à 0,5% (meio por cento) do valor de venda do presente instrumento, por mês de atraso, por ocasião da entrega das chaves.

e)- Fica expressamente convencionado que o apartamento prometido aos **ADQUIRENTES** será considerado pronto e acabado, para todos os efeitos legais, desde que esteja concedido o "Habite-se" do edifício, porém a entrega das chaves poderá ocorrer antes da concessão do "Habite-se".

XI - DA POSSE

a) A **PROMITENTE VENDEDORA** concederá aos **ADQUIRENTES**, a posse do imóvel prometido, desde que esteja ele em dia com suas obrigações, mediante entrega das chaves, sempre após vistoria conjunta da unidade, lavrado em termo próprio. Tal posse será exercida, no entanto, em caráter precário e temporário, sempre em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, sendo vedado aos **ADQUIRENTES** realizar benfeitorias que não possam ser removidas, sem prejuízo da coisa.

b) Os **ADQUIRENTES**, imitidos na posse precária, deverão manter, por sua própria conta, o imóvel segurado contra incêndio e outros danos, tendo como beneficiário a **PROMITENTE VENDEDORA**.

c) Igualmente, os **ADQUIRENTES**, a partir da expedição da Carta de Habitação ou após a entrega das chaves, ficam responsáveis pelas despesas geradas pela unidade, ainda que não recebidas as chaves, despesas essas que, ordinariamente, são: impostos e taxas municipais, tarifas de serviços públicos e contribuição condominial.

d) A posse, assim tolerada, cessará de pleno direito, em caso de inadimplemento dos **ADQUIRENTES** ou de rescisão do contrato, qualquer que seja a causa, hipótese em

que deverá restituir o imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, após sua notificação, através de carta, sob registro, Cartório de Títulos e Documentos ou por via judicial, sob a pena de constituir-se em possuidor de má fé, e caracterizar-se o esbulho possessório, sujeito à reintegração liminar, independente de qualquer outra ação ou procedimento cautelar, visando o cumprimento ou execução deste contrato.

e) Até a efetiva devolução do imóvel, na hipótese do item anterior, responderá os **ADQUIRENTES**, por perdas e danos e não haverá direito a indenização pelas benfeitorias feitas em autorização da **PROMITENTE VENDEDORA**, tal como previsto na cláusula VII.

XII - DA ENTREGA DA UNIDADE - VISTORIA – NORMAS SOBRE MANUTENÇÃO E COMUNICAÇÃO DE DEFEITOS

a)- Os **ADQUIRENTES**, desde já assumem o compromisso de receberem as chaves da unidade ora compromissada, somente no prazo que for assinalado por carta notificação da **PROMITENTE VENDEDORA**, e após ter quitado a parcela estipulada na cláusula VI-3, letra “a”, assinando os respectivos termo de entrega de chaves.

b)- A **PROMITENTE VENDEDORA**, por ocasião da entrega de chaves, **fornecerá para os adquirentes o termo de garantia e o respectivo manual de instrução, uso, instalação e manutenção**, onde constará o procedimento para exercer o direito de reclamação, que será prestada, mediante solicitação justificada por escrito, assistência de conservação e manutenção técnica ao edifício, para a execução de eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades autônomas, desde que tais defeitos não sejam causado por mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção e comprovadamente se deva à culpa da **PROMITENTE VENDEDORA** ou sub-empregados. A recusa, omissão ou atraso injustificado por parte dos **ADQUIRENTES** no recebimento das chaves da unidade, por prazo superior à 30 (trinta) dias da data estipulada para esse fim, e no caso de não entrega das chaves em razão do inadimplemento dos **ADQUIRENTES**, no cumprimento das obrigações constantes deste contrato, o prazo de assistência do edifício não sofrerá qualquer prorrogação. Os consertos dos defeitos somente poderão ser realizados pela **PROMITENTE VENDEDORA**, por empreiteira por ela contratada, pela assistência técnica ou credenciada do fabricante, sob pena de perda do direito de reclamação por parte dos **ADQUIRENTES**. Estas regras deverão constar de qualquer instrumento de alienação da unidade à terceiros, de forma a que o futuro adquirente fique também obrigado ao seu cumprimento, sob pena dos **ADQUIRENTES** responder pela omissão.

c) Mesmo após a entrega da unidade, a **PROMITENTE VENDEDORA**, poderá vistoriá-la periodicamente para acompanhar o desempenho das estruturas e fundações.

d)- Os **ADQUIRENTES** tem a obrigação de zelar, conservar e manter o apartamento e o prédio, mesmo após obter da **PROMITENTE VENDEDORA** o título de domínio, promovendo o que se fizer necessário, respondendo pelas omissões, excessos ou danos que causar, e cumprirá e fará cumprir pelas pessoas que ocuparem o apartamento, dentre outros, os seguintes pontos :

(d.1.) conservar as esquadrias da unidade (para preservar sua durabilidade e prevenir infiltrações), fazendo revisão a cada seis meses, devidamente comprovada;

(d.2.) não ferir a camada impermeabilizante dos boxes dos banheiros e sanitários, existente abaixo do revestimento do piso, e a camada impermeabilizante das fachadas do prédio, que deverão ser reconstituídas, quando necessário, por pessoas habilitadas;

(d.3.) rever as fachadas, a cada 12 meses, através do condomínio, para repor rejuntas e revestimentos que estejam faltando, em face da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores;

(d.4.) rever a cada 12 meses, através do condomínio, a coberta do edifício, a fim de repor danos derivados da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores;

(d.5.) zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios do apartamento e das partes comuns do prédio, promovendo o seu uso adequado e promovendo os reparos através de assistência técnica direta dos fabricantes.

(d.6.) A respeitar a sobrecarga constante no termo de garantia e manual de instrução, bem como a carga útil máxima permitida nos edifícios prevista pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelo que os **ADQUIRENTES** não poderão sobrecarregar a sua unidade com cargas superiores ao limite por ela estabelecida).

XIII - DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

a) A escritura definitiva de venda e compra da unidade objeto do presente será outorgada pela **PROMITENTE CONSTRUTORA** aos **ADQUIRENTES**, dentro do prazo de até 120 dias, contados da Carta de Habitação e desde que cumpridos todos os ajustes ora pactuados.

b) Correrão por conta dos **ADQUIRENTES**, todas as despesas com o presente, com a escritura definitiva de venda e compra e seus registros.

XIV - AUTORIZAÇÕES À PROMITENTE CONSTRUTORA

a) É facultada à **PROMITENTE VENDEDORA** a colocação, em caráter definitivo e em local por ela escolhido, de um marco, faixa, adesivo ou placa alusiva ao empreendimento, a construtora ou sua construção.

b) Até a venda da última unidade, a **PROMITENTE VENDEDORA** ou empresa por ela contratada poderá manter no edifício um plantão de vendas, bem como cartazes, faixas, placas e luminosos destinados à respectiva comercialização, ficando, inclusive, autorizada a utilização, por qualquer de seus representantes ou prepostos, dos sanitários de empregados do citado empreendimento imobiliário.

c) Os **ADQUIRENTES** autorizam a **PROMITENTE VENDEDORA** a incluir seu nome nas listagens de clientes, entregues aos fornecedores de equipamentos, móveis, acessórios e material de decoração utilizados na unidade imobiliária que é montada a título de amostra.

d) Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, em nome e por conta do condomínio, enquanto detiver a maioria das unidades ou mesmo até a venda da última unidade: a) contratar os funcionários e vigias necessários ao edifício, à manutenção e conservação dos respectivos elevadores e outros serviços indispensáveis; b) contratar a administração do condomínio, até o prazo de dois anos; c) providenciar a ligação dos medidores de energia elétrica das unidades do edifício, pagar as contas de luz, água e gás. Os custos respectivos serão prontamente ressarcidos pelo condomínio, devidamente atualizados.

e) Os **ADQUIRENTES** autorizam desde já a **PROMITENTE VENDEDORA** a elaborar projeto de decoração, e executá-lo para o Hall de entrada do edifício "**RESIDENCIAL BRISA DA PONTA**", arcando os **ADQUIRENTES** com as despesas efetuadas pela **PROMITENTE VENDEDORA**, nas compras de móveis e demais elementos decorativos para esses ambientes, que serão rateadas proporcionalmente à

fração ideal dos apartamentos, entre os proprietários. Tal quitação será efetuada pelos **ADQUIRENTES** em uma única parcela, por ocasião do recebimento das chaves.

f) As decorações e mobílias das demais áreas comuns do edifício serão de responsabilidade dos futuros condôminos.

XV - DA ESPECIFICAÇÃO - CONVENÇÃO E INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO

a) **A PROMITENTE VENDEDORA**, desde já, fica constituída mandatária dos **ADQUIRENTES** que lhe conferem os poderes necessários à elaboração e registro dos instrumentos de especificação e convenção de condomínio, podendo para tanto, assinar os instrumentos públicos ou particulares, representar os outorgantes perante o Cartório de Registro de Imóveis e praticar todos os atos que se façam necessários ou convenientes.

b) Os **ADQUIRENTES** leram, os termos da convenção do condomínio de que faz parte a unidade prometida e integrante do memorial de incorporação, e, aceitos integralmente pelo que obriga-se a cumpri-la, por si, seus herdeiros, sucessores ou ocupantes da unidade, a qualquer título.

c) Sem prejuízo do seu direito de comparecer pessoalmente à assembléia geral de instalação do **CONDOMÍNIO DO EDÍFICIO RESIDENCIAL BRISA DA PONTA**, os **ADQUIRENTES** constitui a **PROMITENTE VENDEDORA** sua bastante procuradora para representá-los naquele evento, com poderes para votar em todas as matérias que forem levadas à apreciação da mesma assembléia, exceto transigir e firmar compromissos, autorizado o substabelecimento.

d) Fica avençado que a **PROMITENTE VENDEDORA** não terá responsabilidade por eventuais danos ou prejuízos derivados de atrasos dos condôminos na instalação do condomínio.

XVI -DECLARAÇÃO E RESPONSABILIDADE DAS PARTES

Atendendo ao disposto no artigo quarenta e seis do Código de Defesa do Consumidor, afim de que os **ADQUIRENTES** tomassem conhecimento prévio do conteúdo do que aqui está pactuado, ficando bem informados de seus direitos e obrigações, o presente contrato lhes foi submetido previamente para análise e estudo, sendo que, os consumidores manifestaram-se no sentido de que estão bem esclarecidos quanto às condições contratuais, razão pela qual, nada tendo a solicitar com relação a alterações nas cláusulas deste contrato.

XVII -COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

a) Para quaisquer efeitos e finalidades previstas nas clausulas contratuais, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das partes, far-se-ão por escrito e serão consideradas efetivadas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo Correio, sob registro, ao endereço constante do contrato.

b) Os **ADQUIRENTES** comunicarão a **PROMITENTE VENDEDORA**, por escrito, qualquer alteração do seu endereço, constante do preâmbulo, autorizando, se não o fizer, a sua convocação, intimação, notificação ou citação, através de edital.

XVIII - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

O presente é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvada a hipótese de inadimplemento dos **ADQUIRENTES** e assim, extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes.

Inobstante a irrevogabilidade e irretratabilidade ora ajustada, a eficácia deste compromisso está condicionada ao integral cumprimento das obrigações contratuais, por parte dos **ADQUIRENTES**, particularmente quanto ao pagamento das parcelas do preço.

IXX - FORO DO CONTRATO

Fica eleito o foro da Comarca de Santos, como o único competente para dirimir as dúvidas e controvérsias que eventualmente possam surgir deste contrato, com a renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim ajustados, as partes contratantes, aceitam o presente contrato, em todos os seus termos, cláusulas e condições, assinando-o, em três vias, em presença de duas testemunhas, na forma da lei.

Santos, ___ de _____ de 20__.

**VITORIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
MATERIAIS PARA CONSTRUÇÕES LTDA**

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG:

Nome:
RG: