

## **PROMESSA DE VENDA E COMPRA**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao **COMPRADOR** e este dela adquirir, para entrega futura, pronta e acabada, a unidade descrita e caracterizada no "**QUADRO RESUMO**", com respectiva fração ideal de terreno e correspondente coparticipação nas áreas de uso comum, livre de impostos, taxas e outros ônus, com exceção daquele mencionado no presente contrato.

### **1. CLÁUSULA - DO ÍNDICE DE REAJUSTE**

**1.1** O preço certo e ajustado para pagamento à vista, da venda ora prometida é o constante do **QUADRO RESUMO**, que o **COMPRADOR** optou por pagar parceladamente na forma ali descritos, observados os demais termos deste contrato, notadamente no tocante à obrigação de pagar com incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças.

**1.2** Todas as parcelas do preço constantes do **QUADRO RESUMO**, vencíveis até o mês da expedição do Auto de Conclusão da Obra (Habite-se), serão pagas em moeda circulante nacional, reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura deste até o seu efetivo pagamento, pela atualização monetária acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

**a)** O índice-base adotado neste contrato para o reajuste do preço será o INCC-DI, tendo como base para atualização das parcelas vincendas o índice correspondente ao 2º (segundo) mês anterior ao vencimento das parcelas;

**b)** O INCC-DI, atualmente, é publicado no dia 10 (dez) de cada mês e reflete a variação ocorrida no período de 01 (um) a 30 (trinta) do mês anterior;

**c)** A data-base para incidência do INCC-DI é o dia 1º (primeiro) do mês da assinatura deste contrato, independentemente da data de assinatura;

**d)** Para a atualização de todas as parcelas será utilizado o índice INCC-DI correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento das parcelas.

**1.3** A partir da expedição do Habite-se, o saldo devedor passará a ser reajustado pelo IGP-M, acrescidas de encargos de 12% (doze por cento) de juros ao ano. O índice (IGP-M) será o referente ao período de 2 (dois) meses anteriores ao mês de expedição do Habite-se, publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.

### **2. CLÁUSULA - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES**

**2.1** Se o INCC-DI adotado neste instrumento for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável, integral ou parcialmente, ou ainda, deixar de refletir a correta atualização

monetária, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo o Índice de Custo Unitário Básico (CUB), publicado pelo Sinduscon-SP. Se o mesmo ocorrer com relação ao IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, fica eleito como seu substitutivo o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

**2.2** Ocorrendo as hipóteses previstas nesta cláusula, também em relação ao substitutivo índice acima eleito, fica desde já acordada a aplicação do índice que vier a substituir ou a critério da **VENDEDORA**, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.

**2.3** A comunicação da substituição de índices deverá ser feita pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, por escrito e terá efeito meramente ratificatório, razão pela qual a substituição se operará a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

### **3. CLÁUSULA - DA CONSTRUÇÃO**

**3.1** O edifício será construído no terreno urbano identificado na **CLÁUSULA 4 - DESCRIÇÃO UNIFICADA DO IMÓVEL** deste instrumento, cuja construção soma a área total de 4.691,52 m<sup>2</sup>, conforme alvará de construção emitido pela Prefeitura Municipal de Jaú - SP.

### **4. CLÁUSULA - DESCRIÇÃO UNIFICADA DO IMÓVEL**

#### **4.1 Matrícula nº 69.457 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jahu – SP**

*“Um terreno urbano com área de 2.432,3176 m<sup>2</sup>, com frente para a Avenida Deputado Zien Nassif, lado par, distante 15,00 metros da divisa do prédio nº430, da referida Avenida (Matrícula 52.898), situado nesta Cidade e Comarca de Jaú, Estado de São Paulo, medindo 25,22 metros de frente pela Avenida Deputado Zien Nassif; 95,89 metros do lado direito(de quem do imóvel olha para a via pública), confrontando com Marka Veículos Ltda (Matrícula 69.061); e 95,84 metros do lado esquerdo, confrontando com Geraldo Tarcísio Zago (Matrícula 69.456); e 25,87 metros pelos fundos, confrontando com Cartonagem Jauense Ltda (Matrícula 15.163) e com os prédios nºs 245 (Matrícula 12.492) e 235 (Matrícula 210), ambos da Rua José Galvão de Barros França.”. Cadastro Municipal nº 06.3.15.05.0233.000.*

### **5. CLÁUSULA - OBJETO DA INCORPORAÇÃO**

**5.1** O objeto da incorporação submeter-se-á ao regime de condomínio especial e da afetação da Lei n. 4.591/64 e regulamentação posterior, sendo um condomínio de natureza comercial (Hotel), que será construído sobre o terreno, segundo alvará de aprovação de edificação expedido pela Prefeitura Municipal de Jaú - SP, que receberá a denominação de **CONDOMÍNIO IBIS JAÚ**, a situar-se à Avenida Deputado Zien Nassif, 470, 1<sup>a</sup> Zona Industrial, CEP17204-140 na cidade de Jaú – SP.

**5.2** O condomínio será constituído por bloco único destinado à instalação e operação de um hotel o qual terá como Administradora Hoteleira a **VENDEDORA**, com a utilização no Empreendimento da marca “**Ibis**” em razão da celebração pela **VENDEDORA** de contrato de franquia para a utilização da marca com a Hotelaria Accor do Brasil S.A., sendo o bloco composto por 146 (cento e quarenta e seis) apartamentos, composto por um pavimento térreo e 8 pavimentos tipo, 65 (sessenta e cinco) vagas de garagem para veículos, área total a ser construída de 4.691,52 m<sup>2</sup>.

## **6. CLÁUSULA - REGISTRO DA INCORPORAÇÃO**

O Memorial de Incorporação está registrado sob o nº R.08/69.457 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jahu - SP. Constam, a seguir, localização e identificação das unidades autônomas:

### **6.1. PAVIMENTO TÉRREO**

Este pavimento contém 1.035,59 m<sup>2</sup> de construção de área comum do Hotel.

#### **6.1.1. Área comum correspondente ao Hotel:**

Marquise, *hall* (sala) de entrada, recepção, 02 (dois) elevadores, acesso as escadarias, *lobby* (entrada/portaria), bar, restaurante, WC (banheiro) PNE (portadores de necessidades especiais) WC (banheiro)feminino e masculino, depósito (maleiro), sala administrativa (apoio), CPD (centro de processamento de dados), sala administrativa (gerência), circulação, arquivo morto, rouparia (roupa suja), rouparia (roupa limpa), sala administrativa (manutenção), almoxarifado, vestiário feminino funcionários, vestiário masculino funcionários, depósito (recebimento), área de funcionários WAAG (camarim), refeitório, copa, cozinha, gerador, vagas de garagem, área de circulação de veículos, jardins, áreas livres descoberta.

#### **6.1.2. O Condomínio Ibis Jaú**

Abrangerá partes de propriedade exclusiva e privada e partes de propriedade comum:

- a)** São partes de **propriedade exclusiva e privativa** as unidades autônomas correspondentes aos apartamentos;
- b)** São partes de **propriedade comum**, constituindo condomínio de todos, insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma, todas aquelas definidas no Artigo 3º da Lei Federal nº 4.591/64 e no Parágrafo 2º do Artigo 1.331 do Código Civil, ou que por sua natureza ou função sejam de uso comum.

## **6.2. PAVIMENTO TIPO – 1º AO 8º ANDAR**

### **6.2.1 Hotel**

O 1º Pavimento – contendo 13 (treze) apartamentos (unidades autônomas), área de circulação, rouparia e acesso as escadas e elevadores.

Do 2º ao 8º Pavimento – contendo 19 (dezenove) apartamentos (unidades autônomas), área de circulação, rouparia e acesso as escadas e elevadores.

## **6.3. PAVIMENTO TÉCNICO**

### **6.1.1. Hotel**

Ático e cobertura – contendo casa de máquinas, área técnica, reservatórios superiores, e acesso a escada.

## **6.4. DIVISÃO INTERNA DAS UNIDADES**

### **6.4.1. Hotel**

Todos os apartamentos serão compostos por quarto e banheiro privativos.

## **6.5. ÁREA DAS UNIDADES**

### **6.5.1. Hotel**

Todos os apartamentos serão idênticos e cada um terá uma área real total de 43,504 m<sup>2</sup>, sendo 17,150 m<sup>2</sup> de área privativa e 26,354 m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo a uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,6849315.

## **6.6. LOCALIZAÇÃO E NÚMERAÇÃO DAS UNIDADES**

### **6.6.1. Hotel**

PAVIMENTOS	NÚMEROS
1º ANDAR	105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119
2º ANDAR	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219
3º ANDAR	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319
4º ANDAR	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419
5º ANDAR	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519
6º ANDAR	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619
7º ANDAR	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719

8º ANDAR	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819
----------	--

**6.7.** A **VENDEDORA** 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 para menos da área total ou privativa.

**6.8.** Resguardadas as áreas e frações ideais de terreno correspondentes às unidades prometidas à venda, a **VENDEDORA** poderá promover alterações na planta de unidades ainda não alienadas, sempre dentro das posturas municipais.

**6.9.** Fica reservado à **VENDEDORA**, aqui na condição de incorporadora do empreendimento, o direito de fazer alterações nas especificações do projeto e memorial descritivo acima citado, desde que mantida a qualidade dos produtos e serviços, e condicionada à autorização expressa da **FRANQUEADORA**, nas seguintes hipóteses:

- a)** Se encontrar dificuldades por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços exigidos pela **FRANQUEADORA**;
- b)** Se houver a possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos e/ou inovações tecnológicas.

## **7. CLÁUSULA - DOS PAGAMENTOS**

**7.1** O **COMPRADOR** deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da **VENDEDORA**, a qual se encarregará da respectiva cobrança. É vedada qualquer outra forma de pagamento como Documentos de Ordem de Crédito (DOC), Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou depósito em contas da **VENDEDORA**, ou outras modalidades de crédito, que não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo consentimento expresso da **VENDEDORA**.

**7.2** O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente.

**7.3** A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, caberá ao **COMPRADOR** esclarecer junto à **VENDEDORA**, os procedimentos de pagamento e quitação da parcela ora em atraso.

**7.4** Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito da **VENDEDORA** cobrar do **COMPRADOR** qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo **COMPRADOR** e o montante efetivamente devido, tais como, diferenças

decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário na forma prevista neste contrato, além da aplicação das penalidades previstas no presente instrumento.

## **8. CLÁUSULA - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS**

**8.1** Fica assegurado ao **COMPRADOR**, nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 52 da Lei 8.078 de 11 de setembro de 1.990, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto.

**8.2** A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela e obrigatoriamente utilizada para quitação de parcelas inteiras e não fracionadas.

**8.3** É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

## **9. CLÁUSULA - DA INADIMPLÊNCIA**

**9.1** Em caso de impontualidade no pagamento das parcelas descritas na **CLÁUSULA 4 – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO** do **QUADRO RESUMO** será acrescida multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês de atraso.

**9.2** Na hipótese de inadimplência de 3 (três) parcelas, reserva-se à **VENDEDORA** o direito, porém não a obrigação, de denunciar ou rescindir o presente contrato desde que notifique o **COMPRADOR** a adimplir com sua obrigação, para permitir a purga da mora, e este assim não o faça no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da notificação, a **VENDEDORA** devolverá ao **COMPRADOR** no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o montante de **50%** (**cinquenta por cento**) da importância já paga até a data da rescisão, nos termos do Artigo 67-A, inciso II da Lei 4591/64 (redação modificada pelo Artigo 2º, Parágrafo 5º da Lei 13.786/18), deduzindo-se as multas dispostas na alteração legal. Os 50% (cinquenta por cento) restantes, serão retidos a título de multa e resarcimento de despesas da **VENDEDORA** até aquele momento, ficando ainda o **COMPRADOR** sujeito ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios se a **VENDEDORA** tiver de valer-se da via judicial para exercer seus direitos, além de responder por eventuais perdas e danos a que der causa.

**9.3** Na hipótese da rescisão ser motivada pelo **COMPRADOR**, será aplicado os índices e regras da Lei 13.786/18.

## **10. CLÁUSULA – DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO DO CONTRATO**

**10.1** Na hipótese de rescisão do contrato entre a **VENDEDORA**, na qualidade de franqueada e a **FRANQUEADORA**, ocasionando a não implantação da bandeira, assegura-se ao **COMPRADOR** o direito de denunciar o presente contrato fazendo jus à devolução pela **VENDEDORA** do valor das parcelas já pagas, monetariamente atualizadas com base na

variação acumulada do INCC/FGV entre a data do pagamento e a da efetiva devolução, mais juros calculados sobre o valor do principal monetariamente atualizado, à razão de 0,5% (meio por cento) ao mês, não capitalizáveis, contados desde o dia subsequente ao do pagamento até a data da efetiva devolução, mais multa de 10% (dez por cento) sobre a quantia a ser devolvida, devolução esta que se tornará devida no prazo de até 90 (noventa) dias, contados do recebimento regularmente comprovado da correspondente notificação da denúncia, sendo que tal devolução deverá ser feita mediante transferência bancária para a conta a ser indicada na notificação, ficando ainda, a **VENDEDORA** sujeita ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios se o **COMPRADOR** tiver de valer-se da via judicial para exercer seus direitos, além de responder por perdas e danos a que der causa.

**10.2** Em eventual recusa da **VENDEDORA** em outorgar a escritura definitiva de venda e compra ao **COMPRADOR**, este deverá enviar àquela (**VENDEDORA**), notificação prévia e após, caso não atendida, dará ao mesmo o direito à adjudicação compulsória do imóvel, na forma da lei, além de outras medidas tendentes ao recebimento de indenizações por perdas e danos que venham a ser causados em razão da citada recusa.

**10.3** Além das hipóteses de rescisão previstas nas cláusulas acima, o presente contrato também poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:

- a) Se qualquer das partes tornarem-se insolvente, ou entrar em falência, liquidação judicial ou extrajudicial;
- b) As partes, por mútuo consentimento, estipulam que nos casos de rescisão do presente instrumento em que não haja previsão de multas, fica estipulada como cláusula penal, com base no Artigo 408 e seguinte do Código Civil multa correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor presente negócio, que deverá ser pago pela parte que descumprir este contrato, em parte ou em sua totalidade, em favor da parte inocente.

**10.4** Em qualquer hipótese de rescisão, distrato, resilição ou resolução, as partes dão quitação geral em relação ao **CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**, firmado que faz parte integrante deste para nada mais reclamar a qualquer título referente à citada convenção.

**10.5** Se a entrega do imóvel ultrapassar os prazos estabelecidos na cláusula 12.1 abaixo, incluindo o prazo de carência de 180 (cento e oitenta dias), desde que o **COMPRADOR** não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do presente contrato, nos termos do art. 43-A da Lei n.º 4.591/64.

## **11. CLÁUSULA - OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA**

**11.1** São obrigações da **VENDEDORA**, além de outras previstas no presente contrato:

- a) arcar com todas as despesas de INSS e Habite-se, ficando sob a responsabilidade do **COMPRADOR** as despesas com escritura;

**b)** Fornecer por sua conta e risco todo o mobiliário, equipamentos e instrumentalização necessários para o funcionamento pleno do hotel.

## **12. CLÁUSULA - DO PRAZO DA OBRA**

**12.1** As obras deverão estar concluídas no prazo previsto no **QUADRO RESUMO**, o que estará caracterizado com a expedição do Habite-se, admitida uma **tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias**, para mais ou para menos, sem que seja necessária qualquer justificativa por parte da **VENDEDORA**, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, aí incluídos, por exemplo, chuvas não sazonais, racionamento de água, greves que afetem o setor da construção civil, racionamentos de energia, guerras, revoluções, embargos de obra, morosidade na expedição do alvará de execução e/ou habite-se, em função de exigências dos órgãos públicos competentes, mudanças na política econômica e falta de materiais ou equipamentos no mercado, hipótese em que o prazo da obra será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços, adicionalmente ao prazo de tolerância estabelecido acima.

**12.2** Fica estabelecido entre as partes que, no caso de atraso na conclusão das obras além do prazo de tolerância estabelecido acima, ou seja, após o decurso do prazo de conclusão acrescido da tolerância prevista também no **QUADRO RESUMO**, desde que motivado pela **VENDEDORA**, responderá ela perante o **COMPRADOR**, pela multa moratória mensal equivalente a 1,0% (um por cento) calculado sobre os valores efetivamente pagos até a data, a qual será devida pela **VENDEDORA**.

**12.3** As multas ora estipuladas, se aplicáveis, serão quitadas de uma só vez pela **VENDEDORA**, por meio de compensação com os valores devidos ao **COMPRADOR**, se for o caso, ou caso não haja saldo devedor em aberto, no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data do registro do instrumento de especificação e instituição do condomínio.

**12.4** A multa prevista na cláusula 12.2 acima, referente à mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida cláusula 10.5. acima, que trata da inexecução total da obrigação.

## **13. CLÁUSULA - DA POSSE**

**13.1** Após a expedição do Habite-se e realização da vistoria, a mandatária receberá a propriedade da unidade hoteleira ora compromissada, em nome do **COMPRADOR**, transferindo imediatamente e no mesmo ato a posse à Operadora Hoteleira designada pelo Sócio Ostensiva, para que essa possa explorá-la, em conjunto com as demais, como meio de hospedagem, conforme condições previstas no Contrato de Locação e Outras Avenças. Mencionado na **CLÁUSULA 5 – DOS PRAZOS** do **QUADRO RESUMO**, em cujos direitos e obrigações o **COMPRADOR** sub-roga-se nesta data. O **COMPRADOR** confere, neste ato, poderes à mandatária para firmar o respectivo Termo de Vistoria e Transferência de Propriedade, bem assim outros que se fizerem necessários.

**Parágrafo Primeiro:** Se o **COMPRADOR**, por qualquer meio ou forma, ocupar a sua(s) unidade(s) autônoma(s) do Empreendimento, salvo como hóspede do Empreendimento, ou intentar seu uso ou exploração de forma autônoma da SCP, cometerá infração ao disposto neste **CONTRATO**, sendo considerado, assim, esbulhador, e, nesta hipótese, fica assegurado à **OPERADORA HOTELEIRA** a adoção das medidas legais e judiciais cabíveis para reaver sua posse, e à **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, a rescisão do presente ajuste motivadamente.

**13.2** A transferência da propriedade ao **COMPRADOR** ocorrerá apenas após a quitação integral do preço de aquisição da unidade hoteleira junto a **VENDEDORA**, quando então fará jus aos direitos oriundos do instrumento de SCP e do Contrato de Locação mencionado na **CLÁUSULA 6 - DOS CONTRATOS** do **QUADRO RESUMO**.

**13.3** Após a expedição do Habite-se e da especificação das unidades hoteleiras do prédio, a **VENDEDORA** terá condição de outorgar a escritura pública do apartamento objeto deste instrumento, desde que o **COMPRADOR** tenha quitado todas as tratativas pactuadas na **CLÁUSULA 4 - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO** do **QUADRO RESUMO**.

**13.4** O **COMPRADOR** tem total ciência que devido à natureza do presente instrumento, lhe é vedado os interditos possessórios previstos em lei, sendo que a posse direta é exclusiva da **OPERADORA HOTELEIRA**.

#### **14. CLÁUSULA - DA ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA**

**14.1** O prazo para a outorga da escritura pública de venda e compra da unidade hoteleira descrita no **QUADRO RESUMO**, ao **COMPRADOR** ou a quem este indicar, nas respectivas frações ideais de área comum e útil (privativa), será de **até 60** (sessenta) **dias** a contar da data da expedição do Habite-se e da certidão negativa de débitos do INSS considerando, no caso desta última, apenas o prazo normal para sua obtenção.

#### **15. CLÁUSULA - DA PLANTA E DO MEMORIAL DESCRIPTIVO**

**15.1** O **COMPRADOR** declara que tem conhecimento:

- a) Da localização e numeração da unidade hoteleira;
- b) Dos termos do projeto arquitetônico e do Memorial Descritivo dos acabamentos do empreendimento como um todo.

#### **16. CLÁUSULA - DAS DESPESAS**

**16.1** Ficam a cargo exclusivo do **COMPRADOR**, todas e quaisquer despesas decorrentes da outorga da escritura definitiva de venda e compra com ou sem garantia hipotecária e respectivo registro imobiliário acrescido do imposto de transmissão e laudêmio, este último se existir.

## **17. CLÁUSULA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

**17.1** O presente contrato, sem prejuízo da condição suspensiva prevista adiante, reveste-se das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, com renúncia expressa de qualquer direito de arrependimento, e obriga não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros ou sucessores a fazerem a presente transação sempre boa, firme e valiosa, a outorga e aceitação da escritura, tudo exatamente como neste se contém e declara, respondendo a **VENDEDORA** pela evicção de direito, se chamadas à autoria. Poderá o **COMPRADOR**, na hipótese de recusa da outorga da escritura, observadas as condições contratadas, requerer adjudicação compulsória do imóvel compromissado depois de pago o preço total pactuado e notificado a **VENDEDORA** com prazo razoável para cumprimento da obrigação disposta na notificação.

## **18. CLÁUSULA - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR**

**18.1** O **COMPRADOR** expressamente declara:

- a)** Ter conhecimento de que a comercialização da unidade objeto deste instrumento está sendo realizada por empresa de vendas (imobiliárias) e/ou corretores autônomos e independentes, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação diretamente as pessoas mencionadas acima, sendo o montante desta sido deduzido do valor a ser pago à **VENDEDORA** da unidade adquirida;
- b)** Os valores pagos pelo **COMPRADOR**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o **COMPRADOR**, tendo em vista a perfeita formalização do contrato entre o **COMPRADOR** e a Intermediadora;
- c)** Que reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela **VENDEDORA**, sob qualquer hipótese, uma vez que o **COMPRADOR** assinou contrato de intermediação desta unidade nos termos do Artigo 722 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados pela empresa de venda de imóveis – Intermediadora estando a intermediação de acordo com o recurso repetitivo com tema 938, RESP 1.599.511/SP, do Superior Tribunal de Justiça;
- d)** Que, tendo em vista a natureza do presente instrumento e da operação hoteleira objeto do negócio, o **COMPRADOR** firmará Contrato de Sociedade em Conta de Participação visando a total operacionalidade do empreendimento hoteleiro, documento que faz parte integrante do presente contrato; e
- e)** Estar ciente de que os esforços de venda das unidades autônomas pela **VENDEDORA** em conjunto com a participação na SCP foram objeto de oferta de contrato de investimento coletivo hoteleiro aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Instrução Normativa CVM n.º 602/2018;

## **19. CLÁUSULA - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

**19.1** O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, rubrica, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **VENDEDORA** com a empresa Hotelaria Accor Brasil S/A.

## **20. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD):**

**20.1.** O **COMPRADOR** autoriza a coleta de dados pessoais imprescindíveis a execução deste contrato, tendo sido informado quanto ao tratamento de dados que será realizado pela **VENDEDORA**, nos termos da Lei nº 13.709/2018, especificamente quanto a coleta dos seguintes dados:

- a)- Dados relacionados à sua identificação pessoal, a fim de que se garanta a fiel contratação pelo comprador(a)(s);
- b)- Dados relacionados ao endereço do(a)(s) comprador(a)(es) tendo em vista a necessidade da **VENDEDORA** enviar eventuais documentos/notificações necessárias ao fiel cumprimento do contrato;

**Parágrafo primeiro:** Os dados coletados poderão ser, conforme solicitação legal pertinente, compartilhados com autoridade administrativa e judicial no âmbito de suas competências com base no estrito cumprimento do dever legal, bem como com os órgãos de proteção ao crédito a fim de garantir a adimplência do(a)(s) comprador(a)(es) perante a **VENDEDORA**.

**Parágrafo segundo:** Os dados coletados tem com base no legítimo interesse do(a)(s) comprador(a)(es), bem como garantir a fiel execução do contrato por parte da **VENDEDORA**, fundamentam-se no artigo 7º da LGPD, razão pela qual as finalidades descritas nesta cláusula não são exaustivas.

**Parágrafo terceiro:** - A **VENDEDORA** informa que todos os dados pessoais solicitados e coletados são os estritamente necessários para os fins almejados neste contrato.

**20.2.** O **COMPRADOR** expressamente autoriza o compartilhamento de seus dados, para os fins descritos nesta cláusula, com terceiros legalmente legítimos para defender os interesses da **VENDEDORA**, como também autorizam expressamente o envio de seus dados a prestadores de serviço independentes relacionados à atividade da construção civil e à ocupação de espaços internos do imóvel aqui adquirido. O **COMPRADOR** expressamente exime a **VENDEDORA** de responsabilidade civil e contratual decorrente do compartilhamento de seus dados pessoais por terceiros, que não contratualmente vinculados com a **VENDEDORA**.

**20.3.** O **COMPRADOR** tem ciência que, conforme legislação em vigor, a **VENDEDORA** necessita ter a guarda de documentos do **COMPRADOR** por prazo determinado de 05 (cinco) anos. Para tanto, caso o **COMPRADOR** deseje caracterizar como sigilosos os dados coletados com seu consenso deverá preencher e assinar, juntamente com a vendedora, uma declaração de sigilo de dados, sob pena dos referidos dados não serem caracterizados como sigilosos, eximindo a vendedora da responsabilidade civil e contratual decorrente de seu compartilhamento com terceiros.

**20.4.** O **COMPRADOR** autoriza, neste mesmo ato, a guarda dos documentos (contratos/documentos pessoais/entre outros), em que pese eles possuam dados pessoais, por parte da **VENDEDORA** a fim de que ela cumpra com o determinado nas demais normas que regulam o presente instrumento, bem como para o cumprimento da obrigação legal prevista na Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

## **21. CLÁUSULA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**21.1** Ratificando o disposto no **QUADRO RESUMO**, adere o **COMPRADOR** por meio de termo próprio, firmado concomitante à assinatura deste **CONTRATO**, ao **CONTRATO DE LOCAÇÃO** e à **SCP** e destina, obrigatoriamente, a(s) sua(s) unidade(s) para a finalidade da exploração hoteleira, conjuntamente com todas as demais áreas comuns que integram o Empreendimento.

**Parágrafo Único:** Uma vez instalada e iniciada a exploração do complexo hoteleiro, ficarão garantidos ao **COMPRADOR** o pagamento do aluguel previsto no **CONTRATO DE LOCAÇÃO** e a participação nos resultados que a **SCP** auferir na exploração do Empreendimento, distribuídos para os proprietários das unidades autônomas em conformidade com o Contrato de Sociedade em Conta de Participação, assim como deverá o **COMPRADOR**, por outro lado, aportar o montante necessário, rateado por unidade, para cobrir as despesas, caso sejam superiores à receita de determinado mês de operação do Empreendimento.

**21.2** O **COMPRADOR** autoriza, desde já, a **VENDEDORA** de forma irretratável e irrevogável a fazer todas as alterações e adaptações eventualmente necessárias na futura convenção de condomínio do **CONDOMÍNIO IBIS JAÚ** para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas no contrato firmado entre a **VENDEDORA** e **FRANQUEADORA**.

**21.3** A não aplicação das cláusulas penais e resolutórias previstas neste contrato por parte de seus beneficiários será sempre por mera tolerância, não importando nunca em novação das obrigações descumpridas, podendo ser aplicada a qualquer tempo, enquanto subsistir o inadimplemento.

**21.4** Fica estabelecido que eventuais impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, objeto do presente instrumento são de inteira responsabilidade da **VENDEDORA**, e a partir da expedição do Habite-se correrão por conta do **COMPRADOR**.

**21.5** A entrega das chaves da(s) unidade(s) aqui objetivada(s) será efetuada à **VENDEDORA (OPERADORA HOTELEIRA)**, tendo em conta o mandato que lhe foi conferido pelo **COMPRADOR** para tanto, como previsto no **QUADRO RESUMO** e expressamente ratificado neste **CONTRATO**, ocasião em que o **COMPRADOR** deverá efetuar o pagamento do **SALDO FINAL**, se previsto do **QUADRO RESUMO**.

**21.6** O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores em grau máximo para o seu integral e fiel cumprimento.

**21.7** O **COMPRADOR** desde logo poderá ceder e transferir os direitos que lhe decorre deste instrumento, com a expressa anuênci da **VENDEDORA**, porém cedente e cessionário ficarão solidários no cumprimento das obrigações ora ajustadas.

**21.8** O **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA** uma taxa equivalente a 02 (dois) salários mínimos vigentes à época da elaboração do documento de cessão e transferência.

**21.9** Qualquer alteração de qualquer das cláusulas e condições do presente contrato, somente serão consideradas válidas se constantes de Adendos Contratuais específicos, os quais deverão ser devidamente assinados pelas partes, numerados sequencialmente e datados. Esses Adendos Contratuais somente alterarão o presente contrato no que for explicitamente mencionado nos mesmos.

**21.10** Caso qualquer das disposições deste instrumento seja considerada sem eficácia jurídica, as disposições remanescentes permanecerão em vigor, cabendo às partes encontrar, de comum acordo, meios juridicamente válidos para restabelecer o equilíbrio contratual no que a citada ineficácia possa vir a afetá-lo.

**21.11** Toda correspondência ou notificação entre as partes deverá revestir-se da forma escrita e ser encaminhada para os endereços e em atenção das pessoas qualificadas no preâmbulo deste instrumento, sendo que os dados de contato estão mencionados no **QUADRO RESUMO**.

**21.12** Qualquer modificação nos endereços (inclusive números de linhas telefônicas e e-mails) deverá ser notificada à parte contrária pela forma prevista nesta cláusula, sob pena de se considerar validamente efetuada a notificação expedida para o último endereço (ou aparelho telefônico ou e-mail) regularmente informado.

**21.13** O presente instrumento constitui título executivo extrajudicial, conforme previsto no Artigo 784, III, do Código de Processo Civil, para fins da execução forçada de quaisquer das obrigações nele consignadas.

**21.14** As disposições do presente instrumento serão regidas e interpretadas em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito o foro da comarca de Jau, Estado de São Paulo, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele ser dirimida toda e qualquer controvérsia resultante da sua execução.

Por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual valor e teor, que também vão assinadas pelas testemunhas que a tudo assistiram.

Jaú \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

---

**HGM 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

---

**1º COMPRADOR**

---

**2º COMPRADOR**

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:  
CPF:

---

Nome:  
CPF: