

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
DE PARTE IDEAL DE UNIDADE AUTÔNOMA OU DE UNIDADE AUTÔ-
NOMA E OUTRAS AVENÇAS.
CONDOMÍNIO BOULEVARD CONVENTION VALE DOS VINHEDOS**

**UNIDADE(S) NÚMERO(S)
XXX**

QUADRO RESUMO

(A) DAS PARTES:

Promitente Vendedora: **VJ&J EMPREENDIMENTOS LTDA – EPP**, sociedade com sede no município de Bento Gonçalves/RS, na Rua Xingu, nº 40, Sobreloja, Bairro Cidade Alta, CEP 95.700-354, inscrita no CNPJ sob nº 26.226.675/0001-47, com o seu contrato social constitutivo registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob NIRE nº 43.208.012.163, e última alteração e consolidação do seu contrato social registrada na aludida Junta Comercial sob nº 7221540 em 18/06/2020, neste ato representada por seu administrador, **JOEL GIACOMELLO**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 14/10/1982, bacharel em ciências contábeis, portador da Cédula de Identidade R.G. n.º 7071512763 - SSP/RS e do CPF n.º 984.494.860-68, residente e domiciliado à Rua Antônia Ferrari Giacomello, n.º 311, Bairro Santo Antônio, CEP 95702-624, na cidade de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, doravante denominada **VENDEDORA**.

Promissário(s) Comprador(es), doravante denominados, ainda que em conjunto, **COMPRADOR**:

COMPRADOR	
Nome:	
CPF	RG:
Nacionalidade:	Profissão:
Data de nascimento:	Local nascimento:
Endereço:	
Cidade/Estado:	
CEP:	
Estado civil:	Regime de casamento: -
Data do Casamento:	Telefone:
E-mail:	

(B) DA UNIDADE AUTÔNOMA:

Empreendimento denominado	“CON-
DOMÍNIO BOULEVARD CONVENTION VALE DOS VINHEDOS”	
Endereço: Avenida Garibaldi, esquina com a BR 470, Nº 1441	
Incorporação Imobiliária registrada sob o R.6, em 09/04/2019, na matrícula nº 32.266 do Cartório do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Garibaldi/RS.	
Unidade(s): PARTE IDEAL DE XXX% DA UNIDADE	
UNIDADE XXX	MATRÍCULA XX.XXX ÁREA PRIVATIVA XX,XX m²
<u>Descrita conforme título I da Parte Geral.</u>	

(C) DO PRAZO DE INÍCIO E TÉRMINO DA CONSTRUÇÃO:

(c.1) Mês previsto para o início da obra: **abril/2019**.

(c.1.1) Registro da incorporação imobiliária sujeito ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias na forma da alínea “n”, do artigo 32, da Lei nº 4.591/64.

(c.2) Mês previsto para a conclusão da obra: **abril/2023**.

(c.2.1) Prazo de tolerância para conclusão da obra: **180 (cento e oitenta) dias, ou seja, até outubro/2023**.

(c.2.1.1) No caso do atraso na entrega das unidades for superior ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o **COMPRADOR**, desde que não tenha dado causa a tal atraso, poderá optar pela resolução do presente Contrato, sem prejuízo sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos por meio do índice estipulado neste Contrato.

(c.2.1.2) Caso o **COMPRADOR** opte pela manutenção do Contrato, não aplicando-se o previsto no item acima, a **VENDEDORA** deverá realizar o pagamento de valor correspondente a 1% dos valores pagos pelo **COMPRADOR** por mês de atraso, pro rata die, corrigido monetariamente por meio do índice estipulado neste Contrato, a título multa compensatória, valor este que deverá ser pago em espécie, através de depósito a ser realizado na conta corrente do

COMPRADOR, no prazo máximo de **90 (noventa) dias contados da expedição do Habite-se do empreendimento**.

A multa prevista no item (c.2.1.1) acima não será cumulada, em hipótese alguma, com aquela prevista no item (c.2.1.2) acima, para todos os fins e efeitos de direito.

(c.3) A conclusão da obra não se confunde com a entrega das chaves da unidade autônoma, a qual está subordinada a diversos eventos e condições, estabelecidos na Parte Geral, alguns inclusive de responsabilidade do **COMPRADOR**, razão pela qual o evento de entrega das chaves poderá se dar em prazo mais longo que o da conclusão da obra.

(D) DO PREÇO DA UNIDADE AUTÔNOMA:

(d.1.1) Preço da **Parte Ideal da** Unidade Autônoma sem a inclusão de juros: **R\$ XXX (XXX)**.

(d.1.2) Preço da Unidade Autônoma com a inclusão de juros: **R\$0,00**

(d.2) Preço da fração ideal de terreno (15%): **R\$ XXX(XXX)**; e,
Preço das acessões (85%): **R\$ XXX (XXX)**.

(E) DO SINAL, SALDO DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO:

O pagamento do preço da **Parte Ideal** da unidade autônoma ajustado na Alínea D deste Quadro Resumo será feito no prazo e forma constantes do quadro a seguir:

Item	Fixa ou Reajustável	Nº Parcelas	Periodicidade	Data do 1º Vencimento	Principal (R\$)	Prestação (R\$)
E.1	Fixa	01	Mensal	ATO		

(e.1) O valor do sinal e os demais valores, previstos no quadro acima, deverão ser pagos pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** via transferência de valores na conta bancária da VEDEDORA (Unicred - Agência 6003 – Conta Corrente número 138.221-7) ou boleto bancário, razão pela qual a **VENDEDORA** ou instituição financeira encaminhará o respectivo boleto por correio.

(e.1.1) A falta do recebimento dos boletos não exime o **COMPRADOR** de efetuar o pagamento (do valor da parcela e das penalidades moratórias decorrentes de eventual mora) das parcelas previstas neste instrumento, nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, uma vez que poderá obter as informações necessárias com antecedência aos vencimentos, através de todos os canais de comunicação disponibilizados pela **VENDEDORA**, nos escritórios da mesma.

(e.1.2) A não quitação dos valores descritos no item E.1 no prazo avençado, invoca automaticamente a cláusula resolutiva do item 70 da **PARTE GERAL** do presente contrato.

(e.2) As parcelas com vencimento até a conclusão das obras, que se dará com a expedição do Auto de Conclusão de Obra (“Habite-se”), serão corrigidas monetariamente pelo o **INCC-D/FGV** (Índice Nacional de Custo de Construção, coluna 35) calculado e publicado pela Fundação Getúlio Vargas, conforme descrito na **alínea (a) do item 43 da Parte Geral**.

(e.3) O saldo (corrigido pelo INCC) será financiado após Habite-se no prazo de até 90 dias. A partir do primeiro (1º) dia do mês da expedição do Auto de Conclusão de Obra (“Habite-se”), o saldo devedor e as parcelas, passarão a ser atualizados de acordo com o **IGP-M** (Índice Geral de Preços Mercado), calculado e publicado pela Fundação Getúlio Vargas, conforme **alínea (b) do item 43 da Parte Geral**. Em caso de financiamento direto com a **VENDEDORA**, o índice adotado será o **IPCA/IBGE** conforme **alínea (c) do item 43 da Parte Geral**. Fica esclarecido que os valores das parcelas mencionadas com inclusão de juros são meramente elucidativos, uma vez que a incidência dos mesmos sofrerá variação dos índices contratualmente previsto, bem como alteração de acordo com o mês de emissão do Certificado de Conclusão das Obras (“Habite-se”).

As parcelas integrantes do saldo do preço com vencimento após a emissão do habite-se estarão sujeitas à incidência de juros à taxa de 0,79% ao mês, calculado pelo sistema da Tabela Price.

(F) DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

A comissão de corretagem no valor de **R\$ XXX (XXX)**, devida em razão do presente negócio será paga pelo **COMPRADOR** diretamente à **XXX, via boleto bancário ou TED (XXX)**, em conformidade com os §§2º e 3º do artigo 6º, da Lei n. 6.530, de 12.05.1978 (alterada pela Lei nº 13.097/2015) (“Corretora”).

A forma de pagamento da comissão de corretagem será prevista em instrumento contratual, de maneira clara e destacada, sendo certo que o valor pago a esse título pelo **COMPRADOR**, **NÃO É ACRESCENTADO, MAS DEDUZIDO**, do preço do imóvel veiculado dos anúncios publicitários e na tabela de vendas do Empreendimento.

Dessa forma, o **COMPRADOR** tem ciência de que o valor indicado na tabela de vendas e veiculado em anúncios é composto não só pelo preço de aquisição da unidade constante na Alínea D do Quadro Resumo, mas também pelo valor devido pela comissão de corretagem, a ser paga para a Corretora responsável pela intermediação da venda da Unidade, cuja responsabilidade é única e exclusiva dele **COMPRADOR**.

A distinção dos valores pagos para a **VENDEDORA** a título de pagamento do preço pela aquisição da unidade e dos valores pagos a Corretora a título de comissão de corretagem, se dá para atender o dever de informação ao consumidor e vinculação da propaganda, previsto na legislação consumerista.

Por sua vez, o **COMPRADOR** declara para os devidos fins que a soma do valor do preço de aquisição e dos valores pagos a Corretora a título de comissão de corretagem é exatamente o valor que foi veiculado como aquele a ser despendido para aquisição da unidade, de forma que a assunção da responsabilidade de pagamento da comissão de corretagem não está lhe trazendo qualquer prejuízo, ou necessidade de pagamento de qualquer valor adicional.

O **COMPRADOR** declara ter ciência de que:

- a) os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela **VENDEDORA**, uma vez que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados por Corretora, exceção feita a situação prevista no item G abaixo.
- b) os valores pagos a título de comissão de intermediação, deverão ser exclusivamente reclamados perante a Corretora, observado o disposto no item G a seguir.

(G) DO ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR:

O **COMPRADOR** poderá optar por exercer seu direito de arrependimento na aquisição da Unidade Autônoma, nos 7 (sete) dias que se seguirem a assinatura do presente instrumento e desde que o presente tenha sido firmado em estande de venda e fora da sede do incorporador, sendo-lhe devido a devolução integral dos valores, eventualmente, antecipados, incluindo os valores pagos a título de comissão de corretagem.

O exercício do direito de arrependimento aqui previsto deverá ser demonstrado pelo **COMPRADOR** por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerando-se a data da postagem como a data inicial da contagem do prazo de 7 (sete) dias.

Transcorrido tal prazo de 7 (sete) dias sem a demonstração inequívoca do direito de arrependimento por parte do **COMPRADOR**, será observada a irretratabilidade do presente contrato, conforme se prevê no item 107 da Parte Geral.

(H) DA POSSIBILIDADE GARANTIA REAL PARA FINANCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO:

Com o objetivo de complementar os recursos financeiros para conclusão da obra do Empreendimento, a **VENDEDORA** PODERÁ contratar financiamento destinado ao fomento da construção do Empreendimento junto a agente financeiro, podendo, eventualmente, outorgar em garantia da dívida, hipoteca de 1º grau ou a instituição de alienação fiduciária sobre o terreno e benfeitorias do Empreendimento, incluindo a unidade autônoma que o **COMPRADOR** está adquirindo, com o que este concorda e expressamente anui, observando-se o previsto no Capítulo X da Parte Geral.

(I) DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL MOTIVADA OU NÃO:

Operando-se a rescisão deste instrumento, de forma extrajudicial ou judicial, em razão de inadimplemento do **COMPRADOR** ou em caso de este optar por sua resolução antecipada imotivada (distrato), caberá a **VENDEDORA** devolver as quantias pagas pelo **COMPRADOR**, diretamente à **VENDEDORA**, para aquisição da unidade autônoma, atualizadas com base no índice estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço, constantes no itens (e.2) e (e.3) acima, deduzindo-se, cumulativamente:

- a) a integralidade da comissão de corretagem; e

- b) a multa equivalente a **25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.**
- c) quaisquer valores quitados pela **VENDEDORA** a título de aval prestado ao **COMPRADOR**.

Ademais, diante do período no qual a unidade autônoma ficou disponível ao **COMPRADOR**, nos casos de resolução por inadimplemento contratual ou distrato imotivado, conforme acima indicado, responderá o **COMPRADOR** pelos seguintes valores:

- a) condomínio de utilização, taxas de luz e gás, IPTU, foro e demais impostos e taxas decorrentes do uso e propriedade imobiliária até a data da efetiva desocupação;
- b) reparos necessários à reposição do imóvel no mesmo estado em que foi entregue ao **COMPRADOR**, salvo se este já o tenha devolvido à **VENDEDORA** nesta condição;
- c) incidirá uma taxa diária de ocupação fixada em 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o preço de venda, atualizado monetariamente e acrescido dos juros eventualmente contratados, devida desde o primeiro dia do mês da entrega da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, ou da data em que o imóvel se encontre disponível para entrega ao **COMPRADOR**, o que primeiro ocorrer, até a efetiva devolução do imóvel, caso o **COMPRADOR** já exerça a posse à época do inadimplemento;
- d) todos os tributos pagos pela **VENDEDORA** em decorrência do recebimento das parcelas do preço;
- e) despesas e custas judiciais, além de honorários de advogado incorridos.

Caso a incorporação imobiliária objeto deste Contrato não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, previsto no Capítulo V acima, deduzidas as quantias a que se referem os itens anteriores, o saldo remanescente será restituído ao **COMPRADOR** em parcela única, **até 180 (cento e oitenta) dias corridos**, contados da data da resolução do contrato.

Em contrapartida, estando a incorporação imobiliária submetida ao regime do patrimônio de afetação, deduzidas as quantias a que se referem os itens anteriores, o saldo remanescente será restituído ao **COMPRADOR**, em parcela única, no prazo máximo de **30 (trinta) dias** após o Habite-se ou documento equivalente

expedido pelo órgão público municipal competente. Ainda, neste caso, a multa aplicável, será de **50% (cinquenta por cento) da quantia paga**.

As demais disposições referentes a resolução contratual constam do Capítulo VII da Parte Geral.

Bento Gonçalves, 05 de fevereiro de 2021.

ASSINATURA

RUBRICA

VENDEDORA

JOEL GIACOMELLO

VJ&J EMPREENDIMENTOS LTDA

COMPRADOR

TESTEMUNHAS
