

CONTRATO PARTICULAR DE RESERVA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

COMPROMITENTES: AG 4 IMÓVEIS LTDA, situada na Avenida Borges de Medeiros, 3341 / 104, Centro, na cidade de Gramado (RS), CEP 95670-000, CNPJ número **CNPJ 19.447.906/0001-87**, representada pelos seguintes sócios: **ANGELA ELISABETA KUHN**, brasileira, solteira, nascida em 28/04/1958, maior, arquiteta, residente e domiciliada à Rua Parobé Linha nova, nº 628, apto 101, Avenida Central, cidade de Gramado (RS), CEP 95670-000, portadora da Carteira de Identidade número 10072689-88 expedida pela SSP/RS e inscrita no CPF sob o número 208.347.990-49; **GERSON ARSAND**, brasileiro, maior, nascido em Canela - RS, casado pelo regime de separação de bens, engenheiro civil, domiciliado à Rua Atílio Zugno nº 101, Bairro Bosque Sinosserra, na cidade de Canela, CEP 95680-000, portador da Carteira de Identidade número, 30053088-24, expedida pela SJS/RS e inscrito no CPF sob o número 199.208.810-15 e **GUILHERME LIRIO DE ANDRADE**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em Canela – RS, em 22/05/1992, empresário, residente e domiciliado à Rua Irmão José Otão, nº 646, Bairro Leodoro de Azevedo, na cidade de Canela, RS, CEP 95680-000, portador da Carteira de Identidade número 91065273-11, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob número 020.620.550-30.

COMPROMISSÁRIOS:

OBJETO: A **AG4 IMOVEIS LTDA**, Sociedade de propósito Especifico (SPE) para a incorporação, construção e comercialização de empreendimento imobiliário na cidade de Gramado/RS, a ser edificado sobre um terreno, situado nesta cidade, zona urbana, **IMÓVEL - LOTES 04 e 05**, com área superficial de um mil, seiscentos e quarenta e seis metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados (1.646,65m²), localizado no bairro Várzea Grande, zona urbana deste município, sem benfeitorias, com as seguintes dimensões e confrontações: frente, ao noroeste, para a Estrada José Bergamo Filho, lado dos números ímpares, medindo quarenta e dois metros e quarenta centímetros (42,40m) de extensão,

formando ângulo interno de 134°39'51" com a divisa sudoeste e ângulo interno de 68°21'02" com a divisa nordeste; fundos, ao sudeste, medindo quarenta e oito metros e cinco centímetros (48,05m) de extensão, formando ângulo interno de 76°42'54" com a divisa sudoeste e ângulo interno de 87°58'03" com a divisa nordeste, onde faz divisa com a Área Verde do Loteamento Vila do Sol II; de um lado, ao nordeste, medindo da frente aos fundos quarenta e cinco metros e noventa e um centímetros (45,91m) de extensão, onde faz divisa com o lote 03 matriculado sob nº 25.572; e por outro lado, ao sudoeste, medindo da frente aos fundos respectivamente treze metros e quarenta centímetros (13,40m) de extensão e dezesseis metros e oitenta centímetros (16,80m) de extensão, formando ângulo interno entre si de 171°46'31", onde faz divisa com o lote A deste desmembramento. Terreno distante 142,51m da esquina da Estrada José Bergamo Filho com a Rua Ponciano P. Pacheco, sem quarteirão delimitado. (Cód. 4110-7/00). Dito imóvel encontra-se matriculado sob o nº 33.427 do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado livro nº 02, Registro Geral.

Sobre este terreno está sendo promovida incorporação Imobiliária para a construção de 24 (vinte e quatro) unidades residenciais com box privativo para cada unidade, estando concluídas as obras entre trinta meses (30) após a liberação da Licença de Implantação pela prefeitura e a assinatura do contrato de compra e venda e em condições de habitação.

Agora, por este instrumento Particular de Reserva as partes acima qualificadas ajustam o presente Termo de Reserva para garantir futuramente a venda aos COMPROMISSÁRIOS de uma unidade e seu respectivo Box e, este será regido pelas seguintes Cláusulas e condições:

PRIMEIRA: As unidades as quais ficarão reservadas até..... e a disposição dos COMPROMISSÁRIOS são a unidade e o Box devendo os COMPROMISSÁRIOS neste prazo firmar contrato definitivo de Compra e Venda com a COMPROMITENTE, pelo mesmo valor e condições aqui pactuadas.

SEGUNDA: O preço estabelecido e ajustado para a futura Compra e Venda das unidades já mencionadas é de R\$ (), os quais serão pagos da seguinte forma e condições:

- a) 12% (doze por cento) do valor total do imóvel como garantia de reserva.
- b) 20% (vinte por cento) do valor total do imóvel a serem pagos como sinal e princípio de pagamento, na assinatura do Contrato de Compra e Venda, no momento do início da obra, conforme transferência bancária (TED), para conta que será designada no momento da assinatura, o qual a COMPROMITENTE recebe e após compensação bancária positiva, dá plena quitação do mesmo, obrigando por isto, as partes de herdeiros e ou sucessores a qualquer tempo ou título.
- c) 24% (vinte e quatro por cento) divididos em 4 (quatro) reforços de 6% (seis por cento) cada a serem pagos no 7º mês, 14º mês, 21º mês e 28º mês, sucessivamente, após assinatura do Contrato de Compra e venda, no momento do Registro de Incorporação disponível, todas representadas por nota promissória, e atualizadas mensalmente da presente data até o dia da entrega das chaves pela variação do INCC-M divulgado pela FGV. Após entrega do imóvel o índice de correção utilizado será de IGPM divulgado pela FGV mais juros de 1% ao mês.
- d) 7% (sete por cento) do valor total do imóvel na entrega das chaves por parte da Incorporadora AG4 IMÓVEIS LTDA.
- e) 37% (trinta e sete por cento) do saldo restante de R\$ _____ (.....) a serem pagos em 30 (trinta parcelas) mensais e consecutivas com o primeiro vencimento 30 dias após a assinatura do Contrato de compra e venda de Unidade, todas representadas por notas promissórias, e atualizadas mensalmente da presente data até a entrega das chaves pela variação do INCC-M divulgado pela FGV e após entrega das chaves, o índice de correção utilizado será de IGPM mais 1% ao mês.

Parágrafo Primeiro: No caso de atraso no pagamento das parcelas mencionadas acima ficarão sujeitos os COMPROMISSÁRIOS a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária calculada do vencimento da parcela até o efetivo pagamento, pela variação mensal do INCC-M.

Parágrafo segundo: Acordam as partes que ocorrendo variação negativa no índice INCC-M, a atualização será considerada zero, não representando redução no valor da parcela, do saldo devedor ou do índice acumulado de atualização.

TERCEIRA: As partes declaram expressamente haver lido todas as cláusulas examinadas e reciprocamente acertadas e aprovadas pelas mesmas, que realizaram a leitura atentamente do presente instrumento compreendendo o integral sentido das expressões e palavras neste documento empregadas. Declaram também que tomaram conhecimento do Projeto que está sendo aprovado junto a Prefeitura Municipal de Gramado, e seguidamente em tramites com os processos de incorporação imobiliária. O Memorial descritivo está em anexo e as demais cláusulas que regerão a transação serão parte do contrato definitivo de compra e venda.

QUARTA: Segue em anexo a este contrato, cópia do cheque de número _____, do banco _____, em nome de _____, ou comprovante bancário de depósito a favor de AG4 IMÓVEIS LTDA., no valor total de R\$ (..... mil reais), referente a reserva de unidade e box.

QUINTA: Caso o empreendimento não seja efetivado por qualquer motivo será garantida a devolução do valor dado como reserva, sem obrigação ou ônus futuro de qualquer espécie a qualquer tempo ou título.

As partes elegem o foro da Cidade de Gramado com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja para a solução de qualquer dúvida ou questão emergente do presente instrumento e da relação que regula.

E, por assim estarem juntas e contratadas firmam as partes o presente instrumento em três vias de igual teor e forma na presença das testemunhas instrumentárias.

Gramado, ____ de _____ de 2018.

COMPROMITENTES

COMPROMISSÁRIOS

ANUENTE:

TESTEMUNHAS:
