



Residencial Ilse Schafer
APARTAMENTO 406 Bloco B

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI FAZEM, COMO PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) E PROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES) DESIGNADOS E QUALIFICADOS NA FORMA ABAIXO:

DAS PARTES

Pelo presente instrumento particular de **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, de um lado o(s) promitente(s) **VENDEDOR(ES)**, chamada simplesmente de **VENDEDORA KMV INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA**, estabelecida em Canela RS a Rua Inacio de Moraes, 183, Bairro Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 18.770.979//0001-42, neste ato representada por seu sócio o Sr. Marcio Vandir Colombo.

E do outro lado o(s) promissário(s) **COMPRADOR(ES)**, designado daqui em diante simplesmente **COMPRADOR**, e que o(s) promitente(s) **VENDEDOR(ES)**, promete(m) vender ao(s) promissário(s) **COMPRADOR(ES)** SAMUEL LUIZ WIRTH, brasileiro, portadora do CPF nº 000.861.900-08 e RG nº 8069991101, expedida pela SJS/RS, residente e domiciliada em CANELA/RS a Rua Minas Novas, nº 113, Nova hartz/RS, têm entre si justo e contratado o que se segue nas cláusulas abaixo:

DO OBJETO

CLÁSULA PRIMEIRA – A VENDEDORA é proprietária e é responsável pela execução do "Residencial Ilse Schafer" a ser construído sobre o terreno de matrícula 19.327, do Registro de Imóveis de Canela, na Rua Ruy Vianna Rocha, Bairro São Luiz, nesta cidade de Canela, tendo 20.899 (vinte mil oitocentos e noventa e nove) m² de área total e 17.616,62 (Dezessete mil seiscentos e dezesseis vírgula sessenta e dois) m² de área total construída. Este empreendimento tem como finalidade de que será constituído de 08 (oito) Blocos de Apartamentos Residenciais, sendo os 03 (três) primeiros andares de cada bloco com apartamentos de 2 (dois) dormitórios, somando 192 (cento e noventa e dois) apartamentos de 2 (dois) dormitórios e o 4 (quarto) andar de cada bloco com apartamentos de 3 (três) dormitórios, somando 64 (sessenta e quatro) apartamentos de 3 (três) dormitórios, totalizando 256 (DUZENTOS E CINQUENTA E SEIS) apartamentos entre 2 (dois) e 3 (três) dormitórios, Foi-me (nos) informado(s), que cada bloco conterà 4 (quatro) andares, sendo 8 (oito) apartamentos por andar, totalizando 32 (trinta e dois) apartamentos por bloco, dispostos de acordo com planta de situação e localização, e serão construídos de acordo com o memorial descritivo, e ainda que o empreendimento contará com 256 (DUZENTOS E CINQUENTA E SEIS) vagas de estacionamento, com o projeto de arquitetura aprovado pela Prefeitura Municipal de Canela/RS pelo e especificações de acordo com o memorial de incorporação arquivado no Cartório de Registro de Imóveis mencionado sobre o nº (R-



Residencial

Novo Schafer

TABELIONATO
CANELA - RS

FL: *[assinatura]*

1-19327), os quais o COMPRADOR declara ter pleno conhecimento, aceitando-os sem nenhuma restrição, uma vez que adquire o imóvel na PLANTA.

CLÁUSULA SEGUNDA – O imóvel objeto da presente transação é constituído do apartamento de número 406 do Bloco "B" citado na cláusula anterior de matrícula nº 19485, livro 02, folhas 01 no registro de imóveis Comarca de canela, com 01(UMA) vaga de garagem já definidas como de nº 15 matrícula nº 19502, livro 02, folhas 01 no registro de imóveis Comarca de canela e de pleno conhecimento e aceitação do COMPRADOR, com área privativa de 85,16 m², área comum de 10,70 m², e vaga de garagem com 12,00 m², área total de 107,86 m².

CLÁUSULA TERCEIRA – Para permitir a execução e a viabilização do referido edifício, a VENDEDORA poderá firmar com BANCOS, contrato de abertura de crédito para construção do empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças em, em decorrência deste, o terreno e as unidades aí edificadas, inclusive a que é objeto deste instrumento, serão dados em primeira hipoteca. Assim sendo, o COMPRADOR aceita e tem ciência de que o imóvel deste Instrumento Particular poderá ser hipotecado em 1º grau, a favor do BANCO, como garantia pelo empréstimo destinado a produção do imóvel acima mencionado, e que a VENDEDORA estará providenciando a liberação do gravame hipotecário até no máximo 30 dias após o recebimento do preço do imóvel.

DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

CLÁUSULA QUARTA – O COMPRADOR se compromete a pagar a VENDEDORA, o preço certo e ajustado de R\$ 160.000,00(Cento e sessenta mil reais) que serão pagos da seguinte forma:

SINAL: R\$ 40.000,00(quarenta mil reais), a título de sinal e princípio de pagamento, representados por Boleto Bancário em nome do Vendedor em Agência da Caixa Economica Federal, na data de 20/04/2014, o qual a VENDEDORA passará a quitação através de compensação bancária;

Empreendimentos Imobiliários

Reforços: Serão pagos pelo Comprador 03(três)reforços anuais, vencíveis 12(doze) meses após a assinatura do presente contrato e assim sucessivamente no valor de R\$ 9.375,00(Nove mil trezentos e setenta e cinco reais)cada reforço, totalizando R\$ 28.125,00(vinte e oito mil e cento e vinte e cinco reais)sendo o primeiro vencimento em 17/12/2014 e assim sucessivamente a cada 12(doze)meses.

Parcelas: Serão pagos pelo comprador ao vendedor ainda 36(trinta e seis)parcelas mensais no valor de R\$ 2.552,08(dois mil quinhentos e cinquenta e dois reais e oito centavos)com vencimentos mensais apartir da assinatura do contrato, sendo a primeira para o dia 12/05/2014 e assim sucessivamente.

§ 1º - As parcelas em que se divide o preço são representadas por Boletos bancários emitidas, nesta data, pelo COMPRADOR, em favor da VENDEDORA, todas revestidas do caráter "pro solvendo" do preço e a este instrumento vinculadas para todos os efeitos;

DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR DA POUPANÇA

CLÁUSULA QUINTA – Ao saldo devedor de poupança será mensalmente capitalizada a atualização monetária oriunda da variação do INCC, divulgada pelo Governo Federal, com aniversário todos os dias 14 de cada mês.

§ 1º - Decorrido o prazo de 12(doze) meses a contar da presente data, ou prazo menor, se assim vier a ser permitido por lei, a VENDEDORA cobrará do COMPRADOR, de uma só vez, o valor equivalente a atualização monetária prevista no "caput" desta cláusula incidente sobre as prestações fixas pagas em reais, durante o dito período;

§ 2º - No primeiro dia subsequente ao período citado no parágrafo anterior, será feita a correção das prestações vincendas, obtendo-se o novo valor monetário das parcelas a pagar pela divisão do saldo devedor atualizado conforme fórmula acima, já abatido do valor da diferença apurada e paga de acordo com o parágrafo anterior, pelo número de parcelas vincendas do contrato;

§ 3º - Pelo presente instrumento e com base na legislação em vigor, o COMPRADOR declara expressamente e para todos os fins que opta pela amortização antecipada de parte do saldo devedor, parte esta correspondente à atualização mensal das prestações. Assim sendo, o COMPRADOR mensalmente efetuará o pagamento da prestação efetiva fixa (principal), e sua atualização monetária, evitando o pagamento de uma só vez, citado no parágrafo primeiro desta cláusula.

§ 4º - Após a entrega das CHAVES da unidade imobiliária objeto do presente acordo de vontades por parte do VENDEDOR (especificar a VV), será cobrado do COMPRADOR, além da correção já pactuada, juros mensais capitalizados na base de 0,5% (meio por cento) ao mês.

CLÁUSULA SEXTA – A atualização monetária porque reconhecem que no preço do imóvel objeto do presente acordo de vontades não há qualquer inclusão de expectativa inflacionária e que, portanto o reajuste monetário e condição essencial para proteger o equilíbrio econômico financeiro contratual;

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese de extinção do índice adotado para indexação deste contrato, o índice que passará a reger o presente instrumento será a variação do CUB (Custo Unitário Básico), e, na ausência deste, o índice de remuneração aplicado as CADERNETAS DE POUPANÇA com aniversário nesta data.

DO PAGAMENTO ANTECIPADO

CLÁUSULA SÉTIMA – O COMPRADOR poderá pagar as parcelas relativas as obrigações assumidas no presente instrumento antecipadamente, porém, com a expressa anuência da VENDEDORA. Outrossim, fica já pactuado entre as partes que caso a VENDEDORA



Residencial

N.º. Solares

TABELIONATO
CAMELA - RS
FL. 348

concorde a antecipação será relativa às últimas prestações a vencer e o pagamento deverá ser precedido mesmo por período de prestação fixa, de correção proporcional à variação do índice até a data do efetivo pagamento, com atualização da fórmula presente na cláusula quinta.

CLÁUSULA OITAVA – Com base na Teoria da Imprevisão (cláusula *REBUS SIC STANTIBUS*) a ocorrência de eventos imprevisíveis determinados pelo Governo Federal, tais como medidas de estabilização da economia, ou outros que **independe da vontade das partes**, venham determinar o desequilíbrio econômico financeiro do empreendimento objeto deste instrumento implicará na adequação dos preços, a ser realizada de **comum acordo entre as partes**, de modo a restabelecer o referido equilíbrio econômico-financeiro do empreendimento.

DA MORA, IRREVOGABILIDADE E DO INADIMPLEMENTO

CLÁUSULA NONA – A falta de pagamento, nos seus respectivos vencimentos, de qualquer parcela do preço ou encargo assumidos neste instrumento, sujeitará ao COMPRADOR o pagamento de reajuste calculado de acordo com a variação acumulada da Taxa Referencial *pro rata* dia, desde a data do vencimento da prestação até a data efetiva do pagamento, acrescida de multa convencional de 0,33% ao dia limitada ao total de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento) sobre o montante devido, independente de qualquer notificação judicial e sem prejuízo das demais combinações previstas nesse contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – O atraso no pagamento de 03(três) Parcelas consecutivas ou qualquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na resolução desta promessa de Compra e Venda conforme dispõe o Art. 119, parágrafo único, do Código Civil, caso em que o COMPRADOR perderá, em favor da VENDEDORA, 49% (quarenta e nove por cento) até a data do inadimplemento, como pena convencional e para fazer face as despesas administrativas de corretagem, publicidade, etc. O início da devolução da quantia, pela VENDEDORA ao COMPRADOR se dará quando da revenda do imóvel, pela VENDEDORA, ou após 06 (seis) meses da resolução, evento que primeiro ocorrer e será pago em parcelas iguais, corrigidas monetariamente com base no índice aplicado às CADERNETAS DE POUPANÇA. Na hipótese do COMPRADOR já ter se imitado na posse do imóvel, pagará à VENDEDORA, sem prejuízo das penalidades já estabelecidas, o equivalente a 1% (um por cento) do valor do imóvel atualizado, por mês ou fração, até a efetiva entrega do mesmo, como compensação do usufruto de dispor.

DO PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A VENDEDORA se compromete entregar, ao COMPRADOR, o imóvel objeto deste contrato, em condições de uso de IMEDIATO, com habite-se no prazo de 36(trinta e seis) meses.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Todos os impostos, taxas e contribuições incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto deste instrumento após a entrega da referida unidade imobiliária caberão ao COMPRADOR, bem como as despesas de transferência do imóvel, a saber, ITBI, escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis.

DA CESSÃO DE DIREITOS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – O presente instrumento de compra e venda só poderá ser cedido ou prometido em Cessão a terceiros com autorização expressa da VENDEDORA, mediante pagamento de uma taxa de transferência de 5% (cinco por cento) sobre o valor da referida unidade, na data da transferência. A Cessão ou Promessa de Cessão sem obediência às condições desta cláusula, constituirá infração contratual sujeitando portanto a rescisão do presente contrato.

DA ESCRITURA DEFINITIVA

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A VENDEDORA se obriga a outorgar a competente ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA após a averbação da obra no Cartório de Registro de Imóveis competente ou após a integralização do preço total pactuado neste instrumento, evento que por último ocorrer, sendo admitido uma tolerância de 30 (trinta) dias para tramitação do processo da baixa da hipoteca do agente financeiro, estando contudo a imissão posse pelo COMPRADOR vinculada à sua total adimplência de todos os compromissos e obrigações firmados neste instrumento.
PARÁGRAFO ÚNICO – A recusa por qualquer das partes, contratantes, em assinar a mencionada ESCRITURA DEFINITIVA, será considerada infração, aplicando-se automaticamente o dispositivo na CLÁUSULA NONA deste instrumento.

DAS DECLARAÇÕES

Empreendimentos Imobiliários

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – O COMPRADOR declara que está ciente que:

- O imóvel que está adquirindo poderá ser hipotecado a BANCOS, bem como que as parcelas do preço da venda da unidade do empreendimento a serem pagas, serão condicionadas ao referido Banco, para possibilitar o pagamento do mútuo perante o agente financeiro;
- As parcelas caucionadas deverão ser pagas diretamente ao citado Banco;
- A hipoteca abrangerá o terreno e cada uma das unidades residenciais do Edifício, incluindo-se o imóvel que está adquirindo;
- O COMPRADOR tem ciência de que este instrumento particular não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente;

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – A VENDEDORA declara sob pena de responsabilidade civil e criminal que exerce a atividade de construção e comercialização de imóveis e que o imóvel objeto da presente transação não faz parte do seu ativo imobilizado, razão



TABELIONATO
CANELA - RS

Fl. 06/11

porque deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débito do INSS e de Tributos e Contribuições Federais;

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – O INTERVENIENTE ANUENTE comparece neste ato única e exclusivamente para tomar ciência do presente compromisso, não implicando o seu comparecimento em qualquer garantia ou promessa de financiamento para o COMPRADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO – A venda ora prometida e feita de comum acordo e vontade das partes, caracterizando um ato jurídico perfeito (Art. 5º, XXXVI da CF/88), livre de qualquer coação ou vício de nulidade nos moldes da legislação em vigor, estando o COMPRADOR ciente de todas as condições do empreendimento, inclusive suas especificações e inteiramente atualizado quanto dos aspectos técnicos e legais de sua aquisição.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – As partes elegem o foro da comarca de Canela - RS para dirimir quaisquer dúvidas do presente contrato renunciando a qualquer outra por mais especial que se apresente.

E, assim, por se acharem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma para um só efeito.

Canela(RS), 10 de Abril de 2014



Vendedor

KMV

Comprador

Empreendimentos Imobiliários

Rosane U. H. H. B. Z.
testemunha(01)
CPF: 74269771020

Leocir A. de Macedo
testemunha(02)
CPF: 810422800-53

Tabelionato de Notas de Canela - RS
Rua Manoel de Medeiros, 100 - Fone: (51) 3333-3333
Av. Venâncio da Silva, 857 - CEP: 97200-000 - Canela, RS - 51101-9001 - E-mail: tabelionato@tabelionato.rs.gov.br

Reconheço por autenticidade a firma de MARCIO VANDIR COLOMBO que assina pelo COLOMBO E ATZ LTDA Dou fe Canela 24 de abril de 2014

Em Testemunho da Verdade
Ana Cristina Idalino dos Santos - Escrevente
Empulmentos RS 5 10+RS 0 30 0094 01 130002 654 43