



**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO E DE  
ACESSÕES CORRESPONDENTES A UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL, COM CLÁUSULA  
SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

**PARTE II – QUADRO RESUMO**

**CAPÍTULO I- PARTES:**

**VENDEDORA:** MONTE BIGNUCOLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Praça Tomás Morus, nº 81, Cj. 1001, São Paulo-SP, CEP 05003-090, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.124.281/0001-61, doravante denominada apenas “**VENDEDORA**”, neste ato, por meio de seu representante legal ou, conforme disposição constate do referido Contrato Social, por meio de seus procuradores.

**PROMITENTE COMPRADOR:** a(s) pessoa(s) física(s) e/ou jurídica(s) identificada(s) no Item I da Parte I – Quadro Sinótico deste termo, doravante denominada simplesmente como “**COMPRADOR**”, independentemente de natureza, número e gênero, o qual, tendo se qualificado solteiro, separado, divorciado ou viúvo, declara, sob responsabilidade civil e criminal, que não vive sob o regime de união estável previsto no art. 1723 do Código Civil e demais legislações aplicáveis. Caso seja casado ou mantenha relação de união estável, comparece neste ato também seu cônjuge ou companheiro(a), conforme o caso, salvo se o regime de casamento for o da separação total ou obrigatória de bens, ou, ainda, pelo regime de participação final nos aquestos

**CAPÍTULO II- EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

**2.1.** O **CONDOMÍNIO SITE PINDA**, doravante denominado apenas **CONDOMÍNIO**, será construído sobre um imóvel, a seguir descrito:

*“Terreno desmembrado composto de parte do imóvel da Matrícula 55.343, localizado no loteamento denominado ‘Jardim Bela Vista – A’, situado nesta cidade de Pindamonhangaba-SP, no bairro do Campo Alegre, com frente para a Rua Guilherme de Souza e Silva, iniciando-se no ponto “1”, localizado do lado esquerdo da Rua Guilherme de Souza e Silva, sentido cidade-bairro, junto á divisa do imóvel matriculado sob o nº14.168, distante 30,00m (trinta metros) da lateral direita, sentido cidade-bairro, da Rua José Gambini de Souza, e 48,20m (quarenta e oito metros e vinte centímetros) da lateral esquerda, sentido cidade-bairro, da Rua Inglaterra; do ponto “1” segue até o ponto “1A”, com o rumo de 29°33'50" SW, por uma extensão de 35,24m (trinta e cinco metros e vinte e quatro centímetros), confrontando com a Rua Guilherme de Souza e Silva; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta até o ponto “4A”, com o rumo de 58°48'24" SE por uma extensão de 59,70m (cinquenta e nove metros e setenta centímetros), confrontando com a Área Remanescente, objeto da matrícula nº55.343, do loteamento denominado “Jardim Bela Vista - A”; depois deflete à esquerda e segue até o ponto “5”, com o rumo de 30°07'57"NE, por uma extensão de 35,75m (trinta e cinco metros e setenta e cinco centímetros), confrontando com a Rua Carmem Miranda; daí deflete à esquerda e segue até o ponto “1”, inicial de partida, com o*



*rumo de 59°18'04"NW, por uma extensão de 60,04m (sessenta metros e quatro centímetros), confrontando com o lote nº143, Matrícula nº1.407, e parte do lote nº138, Matrícula nº14.168, encerrando uma área de 2.125,19m<sup>2</sup> (dois mil, cento e vinte e quatro metros e sessenta e nove décimos quadrados)."*

**2.1.1.** Tal imóvel está atualmente lançado na Prefeitura do Município de Pindamonhangaba/SP sob o nº SE210916039000 e é objeto da matrícula nº 56.316 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP.

**2.2.** O **CONDOMÍNIO** será erigido conforme Memorial de Incorporação devidamente registrado, em 27 de maio de 2014, sob o R. 1 na matrícula nº 56.316 do Cartório de Registro de Imóveis de Pindamonhangaba/SP, que é parte integrante e complementar deste Contrato, como se aqui estivesse integralmente transcrito, e de acordo com o Alvará de Construção, expedido em 14 de maio de 2014, sob o nº 479/2014, pela Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba/SP.

### **CAPÍTULO III- OBJETO DESTE CONTRATO**

**3.1.** É objeto deste CONTRATO a UNIDADE AUTÔNOMA HOTELEIRA indicada no ITEM 2- QUADRO SINÓTICO, cuja fração ideal está descrita e caracterizada no Memorial de Incorporação do CONDOMÍNIO, estando a forma de utilização da unidade autônoma prevista neste Contrato, na Convenção de Condomínio e seus Anexos.

### **CAPÍTULO IV- PREÇO DE VENDA DA UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DESTE CONTRATO**

**4.1.** O preço total de venda da unidade autônoma objeto deste contrato é aquele descrito no ITEM 3- QUADRO SINÓTICO, preço este certo e ajustado, que sofrerá acréscimo na hipótese de ser quitado a prazo, decorrente da aplicação de correção monetária e de juros compensatórios, conforme o caso, e cujas parcelas encontram-se abaixo ajustadas.

**4.2.** Por força do que dispõe o art. 41, da Lei Federal nº 4.591/64, estipula-se que do citado preço total 60% (sessenta por cento) de seu valor referem-se às acessões que constituirão a unidade autônoma ora compromissada e 40% (quarenta por cento) à fração ideal de terreno do condomínio correspondente à citada unidade autônoma que deverá ser entregue inteiramente construída e, para esta finalidade, considerada acabada.

**4.3 – Integram o preço de venda da unidade autônoma e não serão objeto de reembolso pelo COMPRADOR à VENDEDORA:** i) os gastos com aquisição de bens e equipamentos para montagem, equipagem e decoração da unidade autônoma e das áreas comuns do CONDOMÍNIO, incluindo-se os honorários pré-operacionais devidos à **ECCOfit HOTÉIS & ESCRITÓRIOS LTDA.** (doravante denominada simplesmente a "**OPERADORA**"), (iii) a taxa devida à **IMPLANTADORA** e (iv) os honorários da **VISTORIADORA**.

### **CAPÍTULO V- FORMA DE PAGAMENTO**

**5.1.** Como especificado no Capítulo IV, acima, o preço de venda da unidade autônoma, descrito no ITEM 3-QUADRO SINÓTICO, que deverá ser pago da forma descrita neste mesmo item.



**5.1.1.** Serão de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR os custos relativos à prestação de serviço de terceiros, para assessoria destinada à obtenção de financiamento, quer seja junto ao AGENTE FINANCEIRO, quer seja junto à VENDEDORA.

**5.2.** **ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES, TODAS AS PARCELAS DO PREÇO SERÃO PAGAS EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, REAJUSTADAS MENSALMENTE, DESDE O MÊS DE ASSINATURA DESTE CONTRATO ATÉ O SEU EFETIVO PAGAMENTO, PELA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO – DISPONIBILIDADE INTERNA (INCC-DI).**

**5.3.** Dadas as características próprias que revestem a unidade autônoma objeto desta avença, que se presta à operação hoteleira, considera-se como o dia da entrega das chaves o dia do recebimento, pelo **COMPRADOR**, quer diretamente quer através de empresa contratada pela VENDEDORA para representação de todos os COMPRADORES, doravante denominada simplesmente “MANDATÁRIA” (conforme item 9.3., abaixo), da unidade autônoma objeto deste contrato, devidamente equipada e montada.

**5.3.1.** **A PARTIR DO DIA DA ENTREGA DAS CHAVES, O SALDO DEVEDOR PASSARÁ A SER REAJUSTADO PELO ÍNDICE GERAL DE PREÇOS – MERCADO (IGPM), PUBLICADO PELA FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (FGV), CALCULADO “PRO RATA DIE”, BEM COMO ACRESCIDO DE JUROS DE 12% (DOZE POR CENTO) AO ANO, POR FRAÇÃO DE MÊS, DE ACORDO COM A TABELA PRICE.**

**5.4.** Considerando que os índices eleitos neste pacto podem ser divulgados após as datas acordadas para o vencimento das parcelas, ajusta-se que serão utilizados como índice-base e índice de reajuste aqueles divulgados no 2º mês anterior ao da aplicação.

#### **CAPÍTULO VI- DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS CIVIS DO CONDOMÍNIO**

**6.1.** A data prevista para conclusão da obra, com a expedição do “Habite-se”, ainda que parcial, é 31 de janeiro de 2017.

**6.1.1.** **O prazo estimado para a conclusão das obras civis poderá se estender pelo prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, a exclusivo critério da VENDEDORA, independente da comprovação de motivos justificadores da postergação, e sem a incidência de qualquer penalidade a ela, VENDEDORA.**

**6.2.** Concluídas as obras civis, serão iniciados, pela IMPLANTADORA, os serviços de decoração, montagem e equipagem das unidades autônomas e das áreas comuns do SUBCONDOMÍNIO HOTEL.

#### **CAPÍTULO VII– DATA PREVISTA PARA ENTREGA DAS CHAVES**

**7.1.** A data prevista para entrega das chaves ao COMPRADOR é 31 de maio de 2017 ou seja, 120 (cento e vinte) dias após a conclusão das obras civis do CONDOMÍNIO.

**7.1.1.** **Em sendo estendido o prazo de conclusão das obras civis, pelo prazo de tolerância previsto no item 6.1.1, acima, o prazo para entrega das chaves ao COMPRADOR será, também, estendido, por iguais números de dias aos de extensão da conclusão das obras civis, sem qualquer penalidade à VENDEDORA.**



**7.2.** Uma vez concluídas as obras civis, com a expedição do Habite-se, bem como estando equipadas e montadas tanto as unidades autônomas do CONDOMÍNIO, quanto as áreas comuns desse, tratará a VENDEDORA de notificar o COMPRADOR ou a MANDATÁRIA, para recebimento das chaves, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

**7.2.1.** Na hipótese de não vir o COMPRADOR ou a MANDATÁRIA a atender a convocação para recebimento das chaves, a partir do termo do prazo da notificação (i) o saldo do preço passará a ser acrescido de juros, na forma disciplinada no item 5.3.1, acima (ii) bem como o COMPRADOR passará a ser responsabilizado pelo pagamento de despesas condominiais, taxas e impostos incidentes sobre a unidade autônoma negociada.

**7.3.2.** Considera-se, pois, como o dia da entrega das chaves o dia em que o COMPRADOR efetivamente receber as chaves, seja diretamente seja através da MANDATÁRIA, ou o 16º dia após a notificação prevista no item 7.2, acima, o que primeiramente ocorrer.

**7.4.** - O COMPRADOR só terá direito ao recebimento das chaves da sua unidade autônoma caso esteja em dia com todas as obrigações assumidas neste Contrato, em especial mas não limitadamente quanto ao pagamento do preço de venda da unidade autônoma.

#### **CAPÍTULO VIII- CONTA BANCÁRIA DO COMPRADOR**

**8.1.** O **COMPRADOR**, a fim de atender as disposições expressas neste CONTRATO, indica a conta corrente descrita no **ITEM 5-QUADRO SINÓTICO**.

#### **CAPÍTULO IX- OPERAÇÃO HOTELEIRA**

**9.1.** O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que a unidade autônoma objeto desta avença se acha inserida no SUBCONDOMÍNIO descrito no **ITEM 2-QUADRO SINÓTICO** do CONDOMÍNIO, CONDOMÍNIO este destinado exclusivamente ao uso hoteleiro, sendo que todas as unidades autônomas do SUBCONDOMÍNIOS HOTEL AZUL e HOTEL VERMELHO farão parte de um único pool de locação para uma única empresa hoteleira, cuja renda reverterá em benefício de seus titulares.

**9.1.1.** **DESSE MODO, O COMPRADOR DECLARA EXPRESSAMENTE SUA CIÊNCIA DE QUE ESTÁ PROIBIDO DE USAR DIRETAMENTE SUA UNIDADE AUTÔNOMA, SEM A OBSERVÂNCIA DA POSSE DA OPERADORA SOBRE ELA. CASO O PROPRIETÁRIO DE UNIDADE AUTÔNOMA DESEJAR OCUPAR UM DOS APARTAMENTOS DO EMPREENDIMENTO POR DIA, INCLUINDO-SE MAS SEM LIMITAÇÃO DURANTE A FASE DE OPERAÇÃO DO HOTEL, PAGARÁ O PREÇO DA DIÁRIA QUE ESTIVER SENDO PRATICADA PELA OPERADORA.**

**9.2.** Como condição essencial para a viabilização da exploração hoteleira a ser empreendida nas unidades autônomas do **CONDOMÍNIO**, com a consequente prestação de serviços de natureza hoteleira, a **VENDEDORA** ajustou a contratação de uma operadora hoteleira denominada **ECCOfit HOTÉIS & ESCRITÓRIOS LTDA.**, empresa do mesmo grupo econômico da **VENDEDORA**, com a qual foi celebrado um **CONTRATO DE LOCAÇÃO, OPERAÇÃO HOTELEIRA E OUTRAS AVENÇAS**, cujo prazo de vigência inicia-se em 18 de junho de 2014, perdurando por 8 (oito anos) contar do início da operação do HOTEL e podendo ser renovado automaticamente por períodos adicionais de 5 (cinco) anos cada. Em razão dessa contratação, o **COMPRADOR** declara sua ciência, anuência e



sub-rogação a todos os termos e condições Contrato de Locação, Operação Hoteleira e Outras Avenças celebrado com a já **OPERADORA**, que é parte integrante deste instrumento.

**9.2.1.** Por sua vez, a OPERADORA assinou contratos de franquia às marcas IBIS e IBIS BUDGET com a HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A (“ACCOR”) em 18 de junho de 2014.

**9.2.2.** Fica expressamente consignada a autorização do COMPRADOR a que o Contrato de Locação, Operação Hoteleira e Outras Avenças celebrado com a já citada OPERADORA seja cedido, a qualquer tempo, pela OPERADORA a outra empresa com expertise na operação hoteleira, desde que aprovada pela ACCOR.

**9.3.** Adicionalmente, a VENDEDORA poderá celebrar em nome de todos os condôminos Contrato de Mandato Civil com empresa especializada no ramo hoteleiro, esta na qualidade de mandatária (“MANDATÁRIA”), que figurará como representante do COMPRADOR e dos demais adquirentes das unidades autônomas hoteleiras do CONDOMÍNIO. Em razão de tal contratação, o COMPRADOR, por este instrumento, declara sua concordância com a celebração do referido contrato de mandato.

**9.4. Outrossim, o COMPRADOR declara ter ciência e concordar que a eficácia de sua adesão aos contratos indicados nos itens 9.2. e 9.3., acima, está vinculada à implementação das seguintes condições: (i) pagamento do preço estabelecido neste CONTRATO e cumprimento das obrigações nele estabelecidas; (ii) recebimento da posse da unidade objeto desta avença; e, (iii) cumprimento das demais condições estabelecidas neste instrumento e naqueles mencionados nos itens 9.2. e 9.3., acima.**

**9.5.** A VENDEDORA informou, de modo claro ao COMPRADOR, os termos e condições abaixo, que foram orientadores da concepção e aprovação das unidades autônomas hoteleiras e, portanto, são essenciais à sua regular operação, declarando o COMPRADOR estar ciente e concordar com as mesmas, assumindo, neste ato e na melhor forma de direito, a obrigação de cumpri-las, a saber:

(a) a montagem, equipagem e decoração do CONDOMÍNIO (unidades autônomas e áreas comuns) deverão respeitar os padrões adotados para as marcas **IBIS e IBIS BUDGET**;

(b) que, a VENDEDORA fica autorizada em caráter irretratável e irrevogável a fazer as alterações e/ou adaptações no projeto do CONDOMÍNIO, inclusive com alteração de áreas, desde que não privativas, e de destino destas, bem assim na Convenção de Condomínio, a fim de viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos celebrados com a OPERADORA;

(f) que, será contratada empresa para fazer a vistoria das áreas comuns e das unidades autônomas integrantes do CONDOMÍNIO (a “VISTORIADORA”).

#### **CAPÍTULO X- DECLARAÇÃO DE RECEBIMENTO**

**10.1.** - O COMPRADOR declara ter recebido e conferido, no momento de assinatura deste instrumento, cd (compact disk) contendo cópias dos documentos abaixo elencados, **atestando sua ciência e concordância com os seus termos e condições, para todos os fins e efeitos de direito:**



- (a) Memorial de Incorporação;
- (b) Minuta da Convenção de Condomínio;
- (c) Contrato de Locação, Operação Hoteleira e Outras Avenças;
- (d) Croqui da unidade autônoma objeto deste CONTRATO;
- (e) Memorial Descritivo de Acabamentos;
- (f) Matrícula do Imóvel objeto do CONDOMÍNIO.

## **CAPÍTULO XI- DISPOSIÇÕES GERAIS**

**11.1.** Os documentos mencionados no item 10.1 acima, incluídos em CD (*compact disk*) devidamente rubricados pelas partes, devem ser considerados parte integrante do presente CONTRATO.

**11.2.** As cláusulas e condições estabelecidas neste QUADRO RESUMO, notadamente no que concerne ao preço, à forma de pagamento, ao prazo e à forma de execução do CONDOMÍNIO como um todo, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o COMPRADOR na fase de intermediação de venda, nada podendo, conseqüentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

**11.3.** - O COMPRADOR obriga-se a assumir todas as obrigações constantes da Convenção Condominial do Empreendimento, no que tange às proporções cabíveis à unidade ora objetivada.

**11.4.** - O COMPRADOR obriga-se a comunicar, expressamente, a seus cessionários e sucessores, a qualquer título, todas as condições relacionadas a este Contrato e ao Empreendimento, em especial em relação à Convenção de Condomínio, ao respectivo Regimento Interno, às decisões assembleares e aos contratos celebrados com a **VENDEDORA**.

**11.5.** - O presente QUADRO RESUMO é parte integrante do instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal do Terreno e de Acessões Correspondentes à Unidade Autônoma Condominial, com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças do CONDOMÍNIO, constituindo um único contrato, para todos os fins e efeitos de direito.

**11.6.** - Foi concedida ao COMPRADOR a oportunidade para, previamente, examinar este QUADRO RESUMO e Contrato, com expressa recomendação de atenta leitura, tendo sido o COMPRADOR alertado de que, em caso de qualquer dúvida, deveria ela ser previamente esclarecida por pessoa ou entidade de confiança dele, COMPRADOR, pelo que declara estar tudo bem compreendido quanto às condições contratuais, não tendo qualquer alteração a solicitar, aceitando, na íntegra, as cláusulas deste contrato.