

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Por este instrumento particular de promessa de compra e venda, firmado entre **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nr. 05.289.609/0001-46, com Inscrição Estadual sob nº 255.117.183, estabelecida à Alameda Bela Aliança, nº 250, Jardim América, na cidade de Rio do Sul (SC), na qualidade de INCORPORADORA e PROMITENTE VENDEDORA, neste ato, representada por seu sócio-gerente, Alexandre Melchiorretto, brasileiro, casado, Engenheiro, portador do CPF 868.155.479.49 e Cédula de Identidade 2.254.779 – SSP/SC, residente e domiciliado em Rio do Sul SC e os PROMITENTES COMPRADORES identificados no Quadro 1, anexo, fica justo e contratado o presente instrumento, que se regerá pelas condições e obrigações a seguir especificadas:

DO IMÓVEL OBJETO DO NEGÓCIO

CLÁUSULA PRIMEIRA - Os PROMITENTES COMPRADORES se comprometem a adquirir e a PROMITENTE VENDEDORA a construir, em regime empreitada global, com fornecimento de material e mão de obra e responsabilidade técnica de acordo com o projeto arquitetônico aprovado, e vender as unidades autônomas constante do Quadro III, anexo, inclusive a parte ideal do respectivo terreno, com direito de uso das partes comuns indivisíveis e inalienáveis, submetido ao regime de condomínio estatuido pela Lei 4.591/64.

DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SEGUNDA - Destina-se o imóvel tratado no presente contrato para fins exclusivamente residenciais e declara os PROMITENTES COMPRADORES plenamente cientes do memorial de incorporação, minuta da convenção de condomínio e demais documentos arquivados no cartório de registro de imóveis competente, nos termos do art.32 da Lei 4.591/64.

PRAZO DE ENTREGA

CLÁUSULA TERCEIRA - O prazo previsto para entrega é o constante do Quadro IV, anexo, salvo razões imprevisíveis de força maior e ainda períodos de chuvas acima da média mensal, greve de pessoal das obras, falta de materiais, falta de transportes, problemas de fundações não acusadas nas sondagens geológicas prévias, guerra, revoluções ou outros fatores que possam influir, direta ou indiretamente, no prazo de construção, dentre eles, o atraso pelos PROMITENTES COMPRADORES, no pagamento dos preços e prestações ajustadas neste contrato, que acarretará a prorrogação na entrega em tantos dias quantos os constatados de atraso nos diversos pagamentos e prestações.

DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

CLÁUSULA QUARTA - A PROMITENTE VENDEDORA e os PROMITENTES COMPRADORES comprometem-se a transação do objeto deste contrato pelo preço e forma de pagamento constante do Quadro V anexo, estando nele compreendido o valor da unidade objeto deste. As prestações discriminadas no Quadro V serão reajustadas, consoante a variação positiva do CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil, editada pelo SINDUSCON - Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Estado de Santa Catarina, com base no critério da ABNT NBR 12.721/2006, designados de CUB/2006, válidos para a correção dos novos contratos, firmados a partir de 01 de março/2007, verificada entre a data do presente contrato e a data do pagamento de cada prestação, que é fixada no Quadro V - Preço e Forma de Pagamento, neste contrato.

Parágrafo único - Convencionam as partes, que após a entrega da obra, prevista no Quadro IV em anexo, a PROMITENTE VENDEDORA terá o prazo de 06 (seis) meses para providenciar a outorga da escritura de transferência do imóvel, quando solicitada pelos PROMITENTES COMPRADORES que deverá fornecer os documentos que lhe cabem em tempo hábil.

DAS DESPESAS

CLÁUSULA QUINTA - Correrão por conta dos PROMITENTES COMPRADORES as despesas como escritura definitiva da unidade objeto do presente contrato, como também as despesas de condomínio a partir da entrega das unidades, seja pelo recebimento das chaves, seja pela ocupação a título precário ou de expedição do "habite-se", pela Prefeitura Municipal (o que ocorrer primeiro). Sendo expedido o "habite-se", os PROMITENTES COMPRADORES se obrigam a pagar as contribuições do condomínio, mesmo que as chaves não tenham sido entregues, por sua culpa ou por não procurar para recebê-las, ou ainda, por motivo de retenção por parte da PROMITENTE VENDEDORA, pelo descumprimento de cláusula contratual.

DO ATRASO DO PAGAMENTO

CLÁUSULA SEXTA - O atraso do pagamento de quaisquer das importâncias devidas, sujeitará os PROMITENTES COMPRADORES ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, além de juros legais de 1% (hum por cento) ao mês ou fração, a partir do dia do vencimento, além da atualização monetária fracionada.

DA RESCISÃO E SUAS NORMAS

CLÁUSULA SÉTIMA - O atraso de prestação do preço ajustado, depois de prévia notificação para a purgação de mora, se esta não ocorrer no prazo fixado na notificação libera e autoriza a PROMITENTE VENDEDORA rescindir o presente contrato, perdendo os PROMITENTES COMPRADORES em favor da

PROMITENTE VENDEDORA, a título de perdas e danos pré-fixados, entre as partes, o Arras previsto na Cláusula Décima Quarta, sem direito a indenizações ou reclamações, revertendo em favor da PROMITENTE VENDEDORA todos os direitos sobre a(s) unidade(s) condominial(ais) autônoma(s) e respectiva(s) fração(ões) ideal(ais), inclusive autorizando esta - PROMITENTE VENDEDORA - sem qualquer formalidade, alcançar a retomada imediata da posse do imóvel, caso esta posse tenha sido transmitida aos PROMITENTES COMPRADORES, bem como aliená-la a terceiros, independentemente de qualquer outra formalidade.

Parágrafo Único - Poderá a PROMITENTE VENDEDORA, no entanto, à sua livre escolha, preferir à resolução contratual, optando pelo vencimento antecipado dos demais títulos de crédito vincendos representativos das parcelas do preço, caso em que estas se tornarão imediatamente exigíveis. A não liquidação pelos PROMITENTES COMPRADORES do débito, inclusive o antecipadamente vencido, devolve à PROMITENTE VENDEDORA o direito de resolver a promessa de compra e venda, se não preferir à sua livre escolha, a execução judicial de seu crédito, constituindo o presente instrumento título executivo judicial, nos moldes do art.585, II do Código de Processo Civil.

DA NOVAÇÃO

CLÁUSULA OITAVA - A tolerância por parte da PROMITENTE VENDEDORA, em respeito ao descumprimento, pelos PROMITENTES COMPRADORES, das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização de eventuais débitos em atraso, não constituirão novação.

MODIFICAÇÕES DO PROJETO

CLÁUSULA NONA - Havendo necessidade técnica ou exigência de órgão público a PROMITENTE VENDEDORA podera modificar o projeto sem necessitar de autorização dos PROMITENTES COMPRADORES, desde que não interfira na divisão ou dimensionamento das áreas internas da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto(s) deste contrato.

Parágrafo Primeiro - Serão havidas e reconhecidas pelas partes, como regulares e normais, decorrentes dos detalhes de construção, variação lineares a maior ou a menor em relação ao enunciado no Quadro III, desde que não excedam a 6% (seis por cento) nas respectivas dependências e a 5% (cinco por cento) positivo ou negativo, da área total da(s) unidade(s) autônoma(s). A variação dentro desses percentuais não darão ensejo a reclamações, indenizações, aumento ou variação do preço.

Parágrafo Segundo - Fica a PROMITENTE VENDEDORA autorizada, independentemente de consulta, manifestação ou anuência complementar dos

PROMITENTES COMPRADORES, a promover, quanto a essas variações ou alterações, a correção nos documentos depositados e da incorporação registrada no Registro de Imóveis.

DA IMISSÃO NA POSSE

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Os PROMITENTES COMPRADORES serão imitidos na posse da unidade objeto deste contrato, após a sua conclusão obra, considerando-se para tanto a data em que a unidade imobiliária possua condição de habitabilidade e, desde que os PROMITENTES COMPRADORES estejam em dia com as obrigações de pagamento, cabendo à PROMITENTE VENDEDORA o direito de retenção sobre a(s) mesma(s), até o cumprimento ou regularização das mencionadas obrigações, caso se encontre(m) em atraso.

Parágrafo Primeiro - Após a conclusão do Edifício, e cumpridas pelos PROMITENTES COMPRADORES todas as obrigações, a PROMITENTE VENDEDORA, mediante termo próprio, procederá a entrega da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto(s) desse contrato, para que dela(s) os PROMITENTES COMPRADORES passem a usar e gozar.

Parágrafo Segundo - O recebimento pelos PROMITENTES COMPRADORES da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto(s) do presente contrato, implicará no reconhecimento de que a(s) mesma(s) foi(ram) construída(s) e acabada(s) conforme as especificações do memorial descritivo, projetos e plantas aprovadas pelos órgãos públicos competentes, não mais gerando direitos à irresignação quanto à(s) unidade(s) recebida(s).

DA ESCRITURA PÚBLICA

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Efetuado o pagamento integral do preço e cumpridas as obrigações assumidas, os PROMITENTES COMPRADORES terão direito a reclamar e receber a escritura pública definitiva da(s) unidade(s) objeto deste contrato, sob pena de rescisão do contrato em perdas e danos.

DAS TRANSFERÊNCIAS DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Os PROMITENTES COMPRADORES não poderão ceder ou transferir, no todo ou em parte, os direitos e obrigações derivados do presente contrato, sem prévia e expressa anuência da PROMITENTE VENDEDORA.

Parágrafo Primeiro - Em igualdade de preço e condições, reserva-se a PROMITENTE VENDEDORA o direito à preempção ou preferência na cessão deste contrato, seus direitos e obrigações.

Parágrafo Segundo - A cessão ou transferência gratuita ou onerosa, ou a qualquer outro título, sem a prévia e expressa notificação e anuência da PROMITENTE VENDEDORA, se não houver por parte destes, interesse de pretensão ou preferência referidos no parágrafo anterior, implica em vencimento antecipado e compulsório das parcelas vincendas então à época da cessão, da promessa de cessão ou transferência.

Parágrafo Terceiro - Ficarão os PROMITENTES COMPRADORES dispensados do pagamento da taxa retro mencionada (caput) e das obrigações dispostas nos parágrafos anteriores, em casos de transferências ou cessões havidas após o total pagamento do preço e encargos deste negócio.

DAS ARRAS

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - O valor do "sinal" constante do Quadro V anexo, é considerado princípio de pagamento e como tal é declarado recebido pela PROMITENTE VENDEDORA e fica estabelecido como "arras" deste contrato considerando que a presente venda é definitiva, em caráter irrevogável e irreatável, regendo-se pelo Art. 417 e 420 Código Civil Brasileiro.

DAS ESTIPULAÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Os PROMITENTES COMPRADORES, por este instrumento outorgam poderes a PROMITENTE VENDEDORA, para representá-lo perante os órgãos públicos, prefeitura, cartório de registro de imóveis, cartório de notas e demais repartições necessárias, para que esta estabeleça a Convenção do Condomínio após a conclusão do Edifício, determinando à mesma que proceda o Registro de Convenção que estabelece juntamente com a escritura de divisão, especificação e Constituição do Condomínio, podendo firmar instrumentos, aditivos, retificações e ratificações, podendo, inclusive a PROMITENTE VENDEDORA convocar a primeira Assembléia Geral do Condomínio a qual terá como ordem do dia a eleição do síndico e a fixação do orçamento para o tempo em que mediar entre a Assembléia Geral convocada e a próxima Assembléia Geral Ordinária.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O presente instrumento particular obriga e vincula não só os contraentes, mas, também, aos seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Fica eleito o foro da Comarca de Porto Belo (SC) ou do local do empreendimento, para as ações oriundas deste contrato, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas.

Rio do Sul/SC, 04 de abril de 2017.



PROMITENTE VENDEDORA
MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA LTDA.
CNPJ: 05.289.609/0001-46
Alexandre Melchiorretto



EUNICE SOUZA MELO SCHELLER
CPF: 548.592.399-20
PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS

NOME:
CPF:

NOME:
CPF:

Quadro I - Qualificações dos Promitentes Compradores

Prom. Comprador	: EUNICE SOUZA MELO SCHELLER
CPF	: 548.592.399-20
RG	: 1.227.848 SSP-SC
Nacionalidade	: BRASILEIRA
Estado Civil	: VIÚVA
Email	:
Endereço dos promitentes compradores:	Travessa Marcílio Dias, 40, Apartamento 902, Jardim América, Rio do Sul-SC.
Telefone	: (47) 99997-8519

891/60-186

Quadro II – Incorporação

Edifício	: RESIDENCIAL BOULEVARD PORTO BELO
Endereço	: Rua dos Samagaiais
Cidade	: Vila Nova – Porto Belo SC

Cartório Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo - Matrícula 13.073,
Incorporação: R-6-13.073

Quadro III – Imóvel Objeto do Negócio

Apartamentos números:	47 Bloco A.
- Área privativa:	52,14m ²
- Área comum:	6,57m ²
- Área total aproximada da unidade	58,71m ²

Quadro IV – Prazo de entrega

O prazo limite para a conclusão e entrega do empreendimento, salvo razões expostas na CLÁUSULA TERCEIRA, está previsto para Novembro de 2019, exclusivamente das torres A e B.

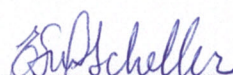
Quadro V – Preço e Forma de Pagamento

O Preço certo e ajustado para o referido imóvel descrito na cláusula primeira é o de R\$ R\$ 122.000,00 (Cento e vinte e dois mil reais) cada unidade, qual o PROMITENTE COMPRADOR se obriga a pagar ao PROMITENTE VENDEDOR, conforme abaixo:

- a) R\$ 122.000,00 (Cento e vinte e dois mil reais) a serem na assinatura deste contrato com cheque nominal, depósito bancário ou transferência em nome de **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA LTDA** (Caixa Econômica Federal, Banco 104, Agência 0423, Conta Corrente 03526-7, CNPJ nº 005.289.609/0001-46) ou em moeda corrente nacional, em caso de depósito ou transferência o recibo vale como comprovante de quitação da parcela a **VENDEDORA**.



PROMITENTE VENDEDORA
MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA LTDA.
CNPJ: 05.289.609/0001-46
Alexandre Melchiorretto

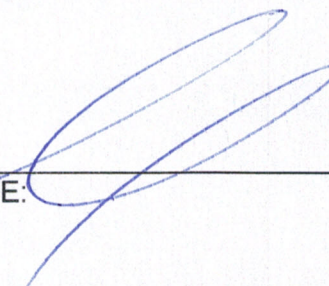


EUNICE SOUZA MELO SCHELLER
CPF: 548.592.399-20
PROMITENTE COMPRADOR



NOME:
CPF:
Ana Maria Bertoncini Martins
CPF: 080.116.009-07

TESTEMUNHAS



NOME:
CPF: