

**QUADRO RESUMO**

<b>APARTAMENTO N°</b>
<b>REGISTRO DE INCORPORAÇÃO</b>
R-3-094904.2.0035611-72, do 1º Ofício de Notas de Mossoró-RN.

DADOS DO ADQUIRENTE (S)		
Nome:		
Data de Nascimento:	Sexo: ( ) M	( ) F
Estado Civil:	Nacionalidade:	
Profissão:		
RG:	Órgão Emissor/UF:	Data da emissão:
CPF:		
End. Residencial:		
Bairro:		
Cidade/UF:	CEP:	
<b>Telefone/ Contatos:</b>		
Email:		
<b>VALOR TOTAL: R\$ ( )</b>		
<b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:</b>		
<p>a) <b>SINAL: R\$ ( ), pago no ato de assinatura do presente contrato.</b></p>		
<p>b) <b>MENSAL: R\$ ( )</b> através de <b>XX ( )</b> parcelas mensais e sucessivas de <b>R\$ ( )</b> cada uma, vencendo a primeira delas em <u>  </u>/<u>  </u>/<u>  </u> e as demais em igual dia dos meses subsequentes, em boleto bancário, todas reajustadas a partir da assinatura deste contrato, conforme <b>CLÁUSULA QUINTA (INCC até a conclusão da obra; após IGP-M + 1% (um por cento) cumulativo.</b></p>		
<p>c) <b>CHAVE/FINANCIAMENTO: R\$ ( )</b> paga no ato da entrega do Empreendimento, em boleto bancário, reajustada a partir da assinatura deste contrato, conforme <b>CLÁUSULA QUINTA (INCC até a conclusão da obra; após IGP-M + 1% (um por cento) cumulativo.</b></p>		

- d) **JUROS:** aplicação de 1% a.m. após a entrega do Apartamento sobre o saldo devedor.
- e) **CORRETAGEM: A VENDEDORA** pagará à vista o valor de **R\$ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** tendo como beneficiário **XXXXXXXXXX inscrito no CNPJ XXXXXXXXXXXXXXXXX**.
- f) **DESAZIMENTO POR MEIO DE DISTRATO OU INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE:** aplicação de multa no percentual de 50% incidente sobre o valor pago, devolução do valor da corretagem e demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato, conforme **Cláusula Décima Primeira**. Se houver valor a devolver, a vendedora terá o prazo de 30 dias a partir da emissão do Habite-se.
- g) **RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DO INCORPORADOR:** devolução das parcelas pagas, no prazo de 60 dias, corrigidas conforme índices estabelecidos nesse contrato.
- h) DATA DE CONCLUSÃO TORRE A: PREVISAO DE ENTREGA DEZEMBRO/2027**

**OBS:**

- 1) As parcelas acima mencionadas, serão reajustadas mensalmente e cumulativamente pelo “**Índice Nacional de Custos da Construção – INCC**”, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). A partir do 1º (primeiro) dia após a data de entrega do apartamento, os valores serão reajustados pelo “**Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M**”, publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês.
- 2- O ADQUIRENTE tem a faculdade de desistência do presente contrato, no prazo de 7 (sete) dias corridos, a partir da assinatura do contrato firmado em estande de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial.

**Mossoró/RN, XX de XXXXXX de XXXX.**

\_\_\_\_\_  
**VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
**ADQUIRENTE (S)**

Pelo presente contrato particular, de um lado a **REPAV PATAMARES CONSTRUÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 53.653.793/0001-04**, com sede na Rua Vicente Leite, nº 415, Sala 03, Planalto 13 de Maio, nesta cidade, na qualidade de PROMITENTE VENDEDORA, por seus representante legais, **Engº Civil Jorge Ricardo do Rosário, CPF 243.065.764-34**, residente e domiciliado à Rua Manoel Cristino de Moraes, nº40, Casa 06, Residencial West Plaza – Bairro Nova Betânia, Mossoró-RN, **Engº Civil Frederico Eduardo de Mendonça Rosário, CPF 050.929.744-78**, residente e domiciliado à Rua Dona Izaura Rosado, nº1840, Lote 09, Quadra 15, Lot. Quintas do Lago – Bairro Abolição III, Mossoró-RN a seguir denominada VENDEDORA, e, de outro lado O(S) PROMITENTES COMPRADOR (ES), a seguir denominado(s) ADQUIRENTE(S), devidamente qualificado(s) no QUADRO RESUMO, têm entre si justo e contratado a promessa de compra e venda a prazo de bem imóvel residencial para entrega futura com alienação fiduciária, cujas disposições se obrigam a cumprir, por si, seus herdeiros e sucessores, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** A **VENDEDORA** é titular do domínio, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames, de um terreno com área de **9.921,26m<sup>2</sup>**, no qual será edificado o referido empreendimento **RESIDENCIAL ISADORA BRASIL**, situado na Rua Estudante Rosineide Alves de Medeiros, no 356, Bairro Pres. Costa e Silva, Mossoró-RN.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** **RESIDENCIAL ISADORA BRASIL**, e a respectiva unidade autônoma, objeto da presente promessa de compra e venda com **Alvará de Construção nº 3460/2024** expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente e Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Mossoró, **Licença Ambiental Nº 2024/3.450/LS/PA-D29**, encontram-se descritos no memorial de incorporação registrado no **1º Ofício de Notas de Mossoró-RN, matrícula nº 094904.2.0035611-72**, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação complementar.

**Parágrafo primeiro:** o Projeto Arquitetônico apresentado refere-se a um condomínio para uso residencial multifamiliar, denominado **RESIDENCIAL ISADORA BRASIL**, a ser construído na Rua Estudante Rosineide Alves de Medeiros, no 356, Bairro Pres. Costa e Silva, Mossoró-RN.

**Parágrafo Segundo:** Seu projeto compõe-se de **192 (cento e noventa e dois) apartamentos, distribuídos em 04 (quatro) blocos - Bloco “A”, Bloco “B”, Bloco “C” e Bloco “D” - com 48 (quarenta e oito) unidades residenciais por bloco.** Cada bloco possui 06 (seis) pavimentos, sendo 01 (um) térreo e 05 (cinco) pavimentos tipo destinados aos apartamentos (08 unidades por pavimento tipo). A circulação vertical dá-se através de escadas e 01 (um) elevador em cada bloco, e o acesso aos apartamentos pelo hall social. **Todos os apartamentos são idênticos, área de 53,33m<sup>2</sup>, e terão e as seguintes características:**

**a) Apartamentos Tipo (Área=53,33m<sup>2</sup>, localizados do 01º ao 05º pavimento tipo, com 08 apartamentos por pavimento):**

- Sala Conjugada (Estar/Jantar/Cozinha);
- 01 Suíte;
- 01 Banheiro Suíte;
- 01 Quarto Social;
- 01 Banheiro Social;
- Varanda;
- Hall;
- Area de Serviço;
- 01 (uma) vaga de garagem descoberta.

**Parágrafo Terceiro:** O térreo do condomínio é composto pela **área de apoio/lazer e estacionamento.** O acesso ao condomínio, tanto de pedestre quanto de veículos, é feito por este pavimento e será controlado através da guarita. **O estacionamento interno dispõe de 196 (cento e noventa e seis) vagas de garagens descobertas, sendo 192 (cento e noventa e duas) vagas privativas, ou seja, 01 (uma) vaga por apartamento, e 04 (quatro) vagas de uso comum (vagas acessíveis),** destinadas a veículos que transportem pessoas com deficiência com comprometimento de mobilidade. Os ambientes que compõe as áreas de apoio/lazer serão esses:

- Apoio lazer com churrasqueira;
- Espaço para conveniência (minimercado)
- Espaço para academia;
- Espaço para PetPark;
- Banheiros acessíveis;

- Piscina Adulto, infantil, praia e Deck seco;
- Mini-campo;
- Guarita com banheiro;
- Eclusa;
- Casa do lixo.

#### **Outros Acessórios:**

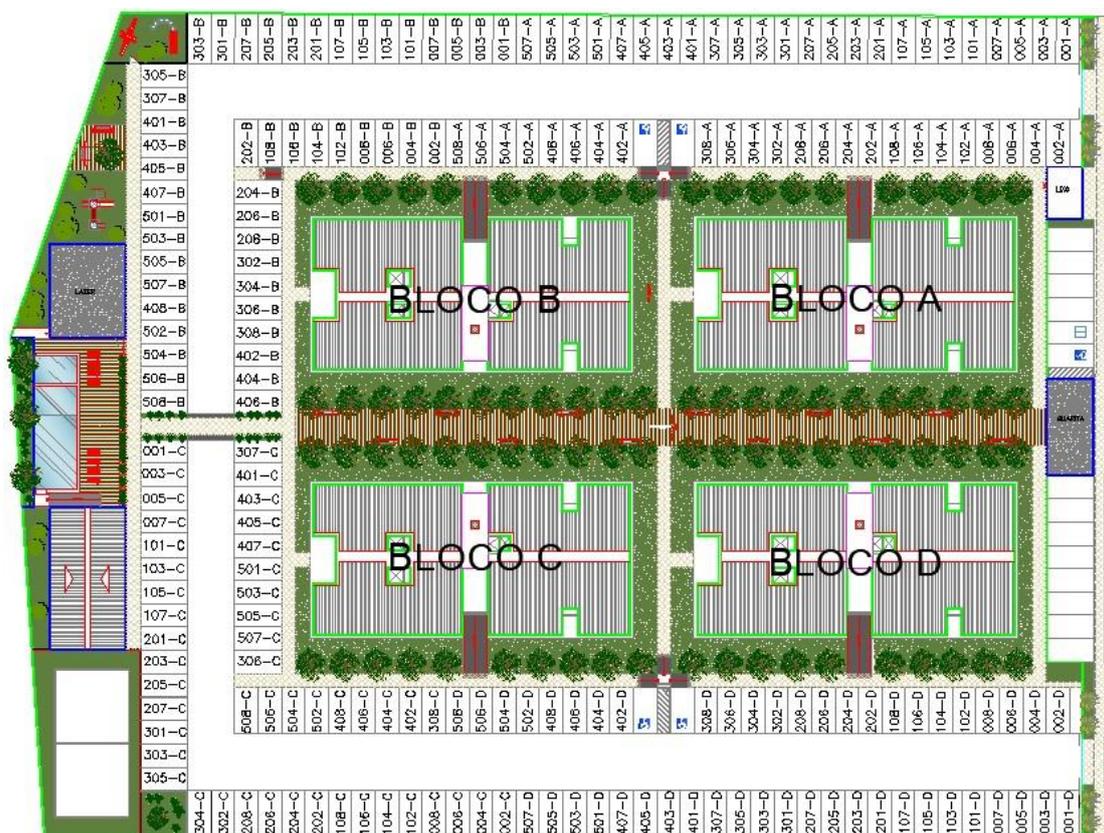
- Elevadores: 04 unidades, sendo 01 no Bloco A, 01 no Bloco B, 01 no Bloco C e 01 no Bloco D;
- Escadas: 04 unidades, sendo 01 no Bloco A, 01 no Bloco B, 01 no Bloco C e 01 no Bloco D;
- 04 (quatro) vagas de uso comum (vagas acessíveis), destinadas a veículos que transportem pessoas com comprometimento de mobilidade.

**OBS.1: O Residencial Isadora Brasil foi projetado com 3% das Unidades Adaptáveis, os quais foram escolhidos os seguintes apartamentos do Bloco "C": 503, 504, 505, 506, 507 e 508; podendo ser convertidos em Unidades Internamente Acessíveis ou Unidades com Adaptação Razoável, conforme Decreto Nº 9.451/2018. A empresa oferecerá um modelo de apartamento acessível para opção de compra. Tais demandas deverão ser solicitadas pelo comprador, por escrito, até o início da obra. Considera-se a data do início da obra a data de emissão do Cadastro Nacional de Obras (CNO).**

**OBS.2: É de responsabilidade do Condomínio a ambientação da Área de Lazer e de serviços, bem como, a aquisição dos seguintes itens:** equipamentos e aparelhos para a academia/mini-mercado/espço petpark, mesas, móveis e equipamentos elétricos do apoio lazer/churrasqueira/guarita/minimercado, cadeiras e espreguiçadeiras para piscina, ar-condicionados, etc.

**Parágrafo Quarto: A Identificação dos Blocos e a Numeração das Vagas de Garagem será da seguinte forma: O Bloco A e Bloco D serão os primeiros blocos, ao lado direito e lado esquerdo, respectivamente. O Bloco B e Bloco C serão os segundos blocos, após os blocos A e D, ao lado direito e lado**

esquerdo, respectivamente. A **Posição das Vagas de Garagem** será conforme imagem abaixo:



**OBS.1:** Serão destinadas **04 (quatro) vagas de uso comum (vagas acessíveis), destinadas a veículos que transportem pessoas com deficiência com comprometimento de mobilidade**, conforme Art.8º - Decreto Nº 9.451/2018. Essas vagas acessíveis ficarão sob administração do condomínio.

**OBS. 2:** O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade poderá solicitar uma das vagas a qualquer tempo, hipótese em que o **condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível**, em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do morador, **conforme o Art.8º, Par. 4º - Decreto Nº 9.451/2018.**

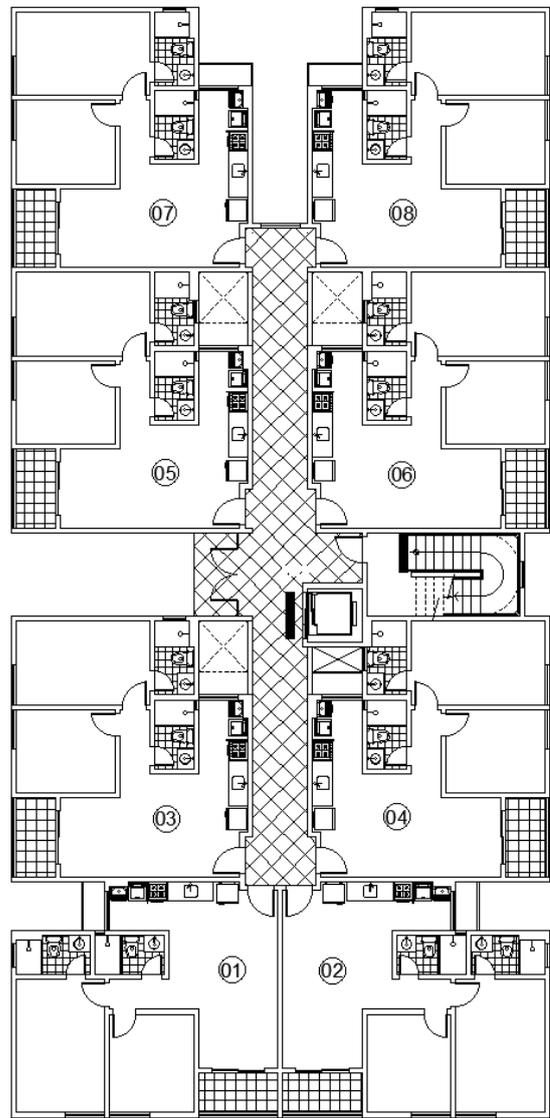
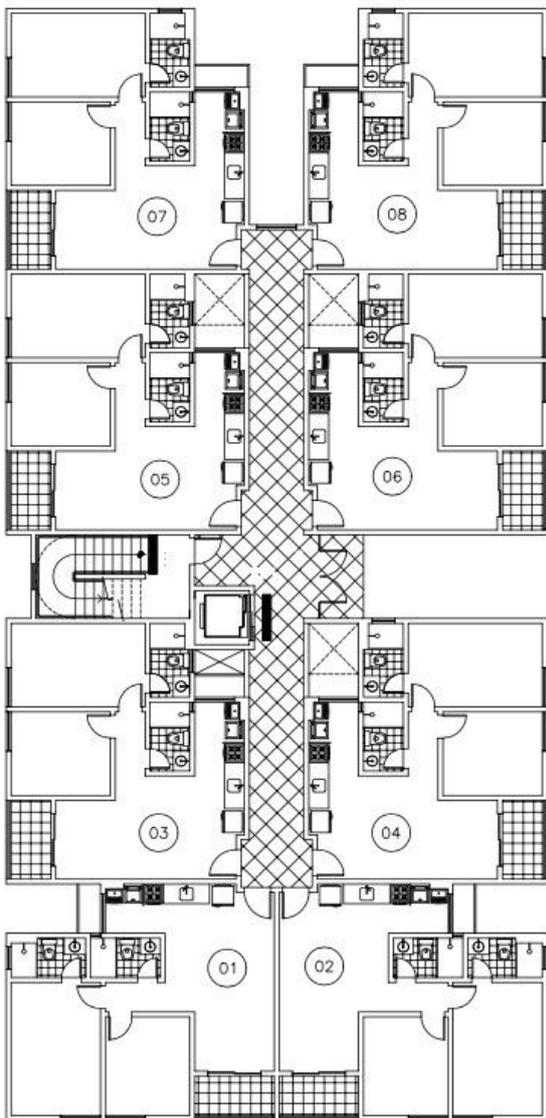
**OBS.3:** Na hipótese da demanda por vagas acessíveis for maior que as 04 (quatro) vagas disponíveis, caberá ao condomínio estabelecer as regras de administração e deliberar sobre os meios necessários para viabilizar o uso das vagas, disponibilizando, por exemplo, serviço de manobrista, sorteio, periodicidade, etc.

**A Numeração dos Apartamentos terá a seguinte convenção:** As centenas representam os pavimentos, as unidades e dezenas representam os apartamentos, que terão a localização conforme projeto abaixo:

**BLOCOS "A" e "B"**



**BLOCOS "C" e "D"**



**Parágrafo Quinto:** O RESIDENCIAL ISADORA BRASIL, será construído pela REPAV – ROSÁRIO EDIFICAÇÕES E PAVIMENTAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ 24.195.851/0001-03, em obediência aos projetos aprovados, especificações e memorial descritivo, documentos que passam a integrar este contrato, de cujo teor o(s) ADQUIRENTE(S) declara(m) ter(em) ciência e com o qual concordar(am) em todos os seus termos, cláusulas e condições, referendando-os ao assinar(em) o presente instrumento.

**Parágrafo Sexto:** Fica estipulado que as diferenças de área do terreno, de área comum ou de área de utilização privativa de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado não darão ao(s) ADQUIRENTE(S) quaisquer direitos a ressarcimento pelas diferenças que até aquele limite resultarem na execução das obras.

**Parágrafo Sétimo:** Por determinação do Poder Público, exigências das empresas concessionárias de serviços públicos ou corpo de bombeiros, conveniência técnica devidamente justificada, pode a VENDEDORA promover modificações no projeto aprovado, sem que assista a qualquer das partes direito a indenização ou compensação.

**Parágrafo Oitavo:** Com a finalidade de preservar a harmonia do conjunto arquitetônico do empreendimento, salvo o previsto nos parágrafos quinto e sexto desta cláusula, não serão permitidos quaisquer alterações, até a entrega do empreendimento, de projetos nas fachadas externas ou nas áreas internas de uso comum do Residencial.

**Parágrafo Nono:** Para efeito desta Cláusula e seus Parágrafos, entendem-se como alterações de projeto quaisquer modificações nas esquadrias, terraços, cor da pintura, tipos de revestimentos e pisos, coberturas, supressão ou acréscimos de paredes, painéis, divisórias ou detalhe arquitetônico.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** A VENDEDORA promete vender ao(s) ADQUIRENTE(S), e este(s) a adquirir, pelo preço e condições estipuladas neste contrato, as frações ideais que possuem proporcionalmente no empreendimento RESIDENCIAL ISADORA BRASIL, bem como, prontas e acabadas, as exceções a elas vinculadas, que correspondam à(s) unidade(s) autônoma(s) descrita(s) no QUADRO RESUMO.

**Parágrafo Primeiro:** As unidades do **RESIDENCIAL ISADORA BRASIL** que compreendem a Torre “A” terão 36 (trinta e seis) meses para conclusão das suas respectivas unidades, contados a partir do mês JANEIRO/2025 e serão entregues ao(s) ADQUIRENTE(S) após a emissão dos competentes “Autos de Conclusão”. As demais Torres “B”, “C” e “D” terão seus prazos de entrega a ser definido pela VENDEDORA, desse modo, as despesas condominiais serão arcadas tomando-se como base somente o Bloco entregue.

**Parágrafo Segundo:** Será admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias nos prazos acima estabelecidos.

**Parágrafo Terceiro:** Os prazos estabelecidos para conclusão do **RESIDENCIAL ISADORA BRASIL**, será automaticamente prorrogado, desde já com anuência do(s) ADQUIRENTE(S), sem que incida para VENDEDORA pena, sanção ou multa, por tantos dias quanto sejam as paralisações decorrentes da superveniência de caso fortuito ou de força maior, que impeçam o andamento normal das obras, arrolando-se, dentre eles, de forma meramente exemplificativo:

- a. Greves parciais ou gerais da indústria da construção civil ou que afetem a mesma;
- b. Suspensão ou falta de transporte;
- c. Falta na praça de materiais e mão-de-obra;
- d. Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- e. Eventuais embargos provocados por autoridades ou por proprietários dos terrenos lindeiros e que determinem a paralisação da obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada;
- f. Demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;
- g. Demora dos poderes públicos na concessão do "Habite-se" definitivo por razões independentes dos serviços e responsabilidades da VENDEDORA.
- h. Falta ou racionamento de água, energia elétrica ou combustível;
- i. Guerras, revoluções, epidemias ou quaisquer outras calamidades públicas que impeçam ou reduzam o andamento ou ritmo da obra.

- j. Indisponibilidade de matérias-primas em decorrência de períodos de congelamento de preços e/ou disponibilidade das mesmas mediante pagamento de ágios nos preços;
- k. Atos ou medidas do poder público, que venham a alterar o relacionamento contratual ou informal entre a VENDEDORA, a construtora, os contratantes, empreiteiros e empregados, prejudicando o desenvolvimento normal das obras.

**Parágrafo Quarto:** A entrega do imóvel ao(s) ADQUIRENTE(S) dependerá da adimplência deste(s) para com a VENDEDORA, de modo que inadimplência prorrogará o prazo por tantos dias quantos forem os de impontualidade ao longo do contrato.

**CLÁUSULA QUARTA:** O valor do Contrato à vista é o constante no QUADRO RESUMO, que será pago nas condições ali especificadas, respeitadas as disposições deste instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** Não estão incluídos nos preços compactuados e, portanto, ficarão a cargo do(s) ADQUIRENTE(S), todos acessórios não expressamente previstos no memorial descritivo, tais como, por exemplo: luminárias da unidade autônoma, armadores, assentos de vasos sanitários, porta-toalha, cabide, papeleira, aparelho de telefone, boxes de banheiros, armários embutidos, móveis, espelhos de banheiros, fogão, exaustor, aparelho de central de ar condicionado, ligações individuais de serviços públicos e outros itens assemelháveis, instalações especiais externas e internas que venham ser exigidas pelos órgãos públicos, inclusive cabines e “vaults”, bem assim como o projeto e valor da execução de benfeitorias voluptuárias, tais como jardins, decoração de “halls”, portaria, etc.

**CLÁUSULA QUINTA:** Como forma de preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato, os valores das parcelas aqui pactuadas e referidas no QUADRO RESUMO, **SERÃO REAJUSTADOS A PARTIR DA DATA DE ASSINATURA DO MESMO**, com aplicação anual, ou em período de menor tempo, no caso de modificação da legislação vigente ou ordem judicial, conforme as condições a seguir discriminadas:

- a) No período de construção do empreendimento os valores das parcelas serão reajustados mensalmente e cumulativamente, a partir da assinatura do contrato, pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

- b) Após a conclusão e entrega da referida Torre, o saldo devedor será reajustado mensalmente e cumulativamente pela variação do Índice Geral dos Preços de Mercado (IGP-M), também publicado mensalmente pela FGV, acrescido de 1% (um por cento) ao mês.
- c) Caso o índice de correção apurado, INCC ou IGP-M, seja negativo, este não será aplicado, permanecendo, portanto, o valor da prestação do mês anterior.

**Parágrafo Primeiro:** Em não sendo divulgado o INCC ou IGP-M, de acordo com o parágrafo terceiro desta cláusula, até a data do vencimento ou do efetivo pagamento de qualquer parcela, será usado para tal fim o último INCC ou IGP-M disponível, adotando-se como base de cálculo do reajustamento monetário, conforme o caso, o INCC ou IGP-M integral relativo ao mês anterior ao mês de assinatura deste contrato e, respectivamente, o INCC ou IGP-M integral referente ao mês anterior ao mês do vencimento.

**Parágrafo Segundo:** Deixando o índice (INCC) eleito pelas partes de ser apurado ou vier a ser extinto, o reajuste monetário do saldo devedor e, via de consequência, das prestações, continuará a ser realizado sempre a cada 12 (doze) meses e 01 (um) dia, ou em periodicidade inferior que vier a ser admitida pela legislação ou por decisão judicial, e, também no final do contrato, mediante a aplicação, como indexadores substitutos automáticos, em caráter sucessivo e pela ordem de nomeação: Custo Unitário Básico (CUB) do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte; Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) da Fundação Getúlio Vargas; Índice Nacional de preços ao Consumidor Amplo (IPCA-E) da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Índice de Preços ao Consumidor (IPC) da Fundação de Pesquisa Econômica da Universidade de São Paulo, apurado para a terceira quadrissemana, ou, na falta de qualquer desses índices ou qualquer outro que reflita a variação do custo da Construção Civil será o reajuste monetário devido em quaisquer circunstâncias, na medida em que a VENDEDORA, em hipótese alguma, assume os riscos que possam decorrer de variações ou de futuras alterações na política econômica nacional.

**Parágrafo Terceiro:** Em decorrência de imperativo legal que estabelece periodicidade anual para o reajustamento das parcelas mencionadas na cláusula quarta, fica convencionado que ditas parcelas serão atualizadas mensalmente e

cumulativamente, com base no índice acima pactuado, e o resíduo apurado nas respectivas datas incorporado ao saldo devedor deste contrato, para liquidação por ocasião do pagamento da parcela relativa ao primeiro mês de reajustamento de cada período.

**Parágrafo Quarto:** Fica desde logo facultado ao(s) ADQUIRENTE(S) o pagamento das parcelas indicadas neste contrato, acrescidas da atualização monetária, com base nos índices pactuados neste contrato, adotando-se como base de cálculo do reajuste monetário, de acordo com a fase da obra, o INCC ou IGP-M integral relativo ao mês anterior ao mês de assinatura deste Contrato e o INCC ou IGP-M integral referente ao mês anterior do efetivo pagamento da obrigação reajustada, para evitar a incorporação do valor da correção ao saldo devedor. As parcelas e resíduos em aberto, após a entrega do empreendimento, serão acrescidos em 1% (um por cento) ao mês.

**Parágrafo Quinto:** O(S) ADQUIRENTE(S) poderá amortizar antecipadamente, total ou parcialmente, o saldo devedor deste contrato, desde que o faça com o seu valor atualizado pela variação acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) ou Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), de acordo com cláusula quinta, ou outros que vierem a substituí-los, até a data do efetivo pagamento, observando-se, ainda, que as amortizações parciais extraordinárias incidirão sempre e em caráter de exclusividade sobre as últimas parcelas vincendas do contrato.

**Parágrafo Sexto:** As parcelas indicadas neste contrato serão representadas por Boleto Bancário, em favor da VENDEDORA, vinculada ao presente instrumento de contrato, para todos os efeitos de direito, devendo ser quitadas na Agência Bancária.

**Parágrafo Sétimo:** Observando-se o caráter pró-solvendo dos Títulos Bancários e suas implicações jurídicas, pode a VENDEDORA, descontar, ceder, caucionar ou, por outro meio, negociá-los na totalidade ou em parcelas do preço.

**Parágrafo Oitavo:** O(s) ADQUIRENTE(S) tem ciência e não se opõe(m) de que para conclusão das obras deste empreendimento, a VENDEDORA poderá obter financiamento junto a uma instituição financeira e em razão disso haverá a constituição de hipoteca do Empreendimento RESIDENCIAL ISADORA BRASIL, inclusive da unidade ora compromissada, em favor da

referida instituição financeira e que todas as parcelas vincendas deste contrato, que têm por objetivo a aquisição da unidade acima epigrafada, serão cedidas em penhor à mencionada instituição financeira a qual poderá emitir os respectivos boletos para cobrança, sendo que o pagamento poderá ser feito, até a data limite, em qualquer agência da referida instituição ou qualquer outro banco através do respectivo boleto de compensação bancária.

**Parágrafo Nono:** Sempre que o pagamento for realizado através de cheque, a dívida somente estará quitada após ser o cheque honrado, com o efetivo saque da importância correspondente, importante o não acatamento do cheque por parte da instituição financeira, por qualquer motivo na incidência das combinações estabelecidas neste contrato para os casos de inadimplência, notadamente juros moratórios, multa convencional e reajuste monetário, incidentes sobre o valor da obrigação considerada não paga.

**Parágrafo Décimo:** O(S) ADQUIRENTE(S) tem pleno conhecimento e concorda que o saldo devedor do preço durante toda a vigência deste contrato será composto de:

- a. Prestações ou parcelas vincendas e não pagas (valor nominal ou corrigido);
- b. Atualização monetária capitalizada destas mesmas prestações ou parcelas vincendas e não pagas;
- c. Correção ou ajuste de valores das prestações ou parcelas vencidas, pagas ou não.
- d. Eventuais encargos contratuais e legais não satisfeitos;
- e. O(S) ADQUIRENTE(S) pagará o saldo mencionado na cláusula terceira, na forma discriminada, devidamente corrigido monetariamente pela variação percentual acumulada e pós-fixada do índice apontado no parágrafo terceiro desta cláusula.

**CLÁUSULA SEXTA:** As parcelas constantes no QUADRO RESUMO deverão ser pagas nos respectivos vencimentos, independentemente de quaisquer avisos, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, no endereço da VENDEDORA, importando o não cumprimento dessa obrigação na cobrança de **juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa automática de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor da dívida atualizado.**

**Parágrafo Primeiro:** Quando o(s) ADQUIRENTE(S) pagar qualquer parcela em atraso, inclusive junto ao Cartório de Protesto, sem os acréscimos correspondentes a juros, multa e atualização monetária, persistirá em mora, devendo o valor respectivo ser satisfeito no escritório da VENDEDORA, no horário das 08:00 às 15:00 horas, de Segunda a Sexta Feira, com contra recibo no prazo de 03 (três) dias do pagamento da parcela, sob pena das sanções previstas neste instrumento, ressalvada a faculdade da VENDEDORA sacar contra o(s) ADQUIRENTE(S) letra de câmbio, com vencimento à vista, no valor relativo aos juros, multas e correção monetária, levando-a a protesto.

**Parágrafo Segundo:** Em caso de antecipação ou amortização, parcial ou total, do saldo devedor, mesmo de parcela(s) ou de sua(s) diferença(s), sempre tendo em vista resguardar a comutatividade ou equilíbrio contratual, fica facultado a VENDEDORA aceitar ou não tal antecipação ou amortização.

**Parágrafo Terceiro:** O pagamento de qualquer prestação, parcela ou débito de forma diferente das condições estabelecidas neste contrato, inclusive perante terceiros autorizados a recebê-las, somente deverá ser feito mediante a expressa e escrita concordância da VENDEDORA e não significará a quitação do respectivo débito. A diferença apurada entre os valores pagos e aqueles calculados conforme as condições estabelecidas neste contrato, deverá ser quitada em 72 (setenta e duas) horas, pelo(s) ADQUIRENTE(S), a partir da data do respectivo aviso.

**Parágrafo Quarto:** No caso de vier(em) o(s) ADQUIRENTE(S) a obter financiamento da Caixa Econômica Federal ou de outro Agente do Sistema Financeiro, o valor financiado será o total do saldo devedor da época. Se houver diferença entre este valor e o valor financiado, a mesma deverá ser quitada, também no prazo de 72 horas da data do crédito na conta corrente da VENDEDORA.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** A entrega das chaves e outorga de posse das unidades será efetuada durante os 60 (sessenta) dias posteriores à sua conclusão, **salvo o previsto na cláusula terceira, parágrafo quarto**, estando o(s) ADQUIRENTE(S) em dia com todas as obrigações assumidas neste instrumento, devendo, inclusive, ter(em) pago previamente a parcela correspondente ao item "CHAVE".

**Parágrafo Único:** Antes do recebimento das chaves o(s) ADQUIRENTE(S) compromete(m)-se a vistoriar a unidade, assinando os termos de vistoria entrega das chaves e guias do proprietário e do condomínio, termo descritivo, termo de conclusão e quitação das obrigações.

**CLÁUSULA OITAVA:** No caso de, a qualquer tempo, o ordenamento jurídico nacional ou decisão judicial reduzir a periodicidade admitida para reajuste monetário das obrigações pecuniárias atualmente limitadas ao período mínimo de 01 (Um) ano, as parcelas do preço passarão a ser, imediata e automaticamente, reajustadas na periodicidade mínima que vier a ser permitida, observando, porém e sempre, o critério de reajuste monetário agora convencionado, assumindo o(s) ADQUIRENTE(S), desde agora, a obrigação de pagar imediatamente a diferença apurada entre o valor nominal da prestação e o seu valor reajustado a cada periodicidade.

**CLÁUSULA NONA:** Na hipótese da impontualidade no pagamento de qualquer prestação, no prazo de 15 (quinze) dias, poderá a VENDEDORA, a seu exclusivo critério, constituir o(s) ADQUIRENTE(S) em mora, através de prévia notificação judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo Primeiro:** Realizada a notificação, o(s) ADQUIRENTE(S) que pretender(em) purgar a mora deverão fazê-lo juntamente com o pagamento dos juros e multa previstos neste contrato, mais honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito em atraso.

**Parágrafo Segundo:** Não purgada a mora dentro do prazo acima estabelecido, a VENDEDORA, poderá considerar rescindido o presente Contrato, ficando desde já ajustado, reconhecido e assegurado à VENDEDORA o direito de se reintegrar liminarmente na posse direta do imóvel, sem prévia anuência do(s) ADQUIRENTE(S), sob pena de construir esbulho à posse da VENDEDORA.

**Parágrafo Terceiro:** Em caso de rescisão na forma estabelecida nesta Cláusula, o(s) ADQUIRENTE(S) renuncia(m) a qualquer indenização por benefícios de qualquer natureza que hajam realizado no imóvel, ao qual aqueles aderirão gratuitamente.

**Parágrafo Quarto:** Qualquer tolerância de uma das partes quanto à cobrança de multa e acréscimo ou a exigência do cumprimento de qualquer obrigação do contrato, não implicará em renúncia ao respectivo direito nem induzirá em novação, precedente ou alteração de contrato, sendo aqueles fatos levados à conta de simples liberalidade.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Opera-se também a rescisão do presente Contrato, com a consequente reversão da posse do imóvel à VENDEDORA ou cobrança judicial total da dívida:

- a) Se o(s) ADQUIRENTE(S), antes da liquidação total dos pagamentos assumidos e sem prévio e expresso consentimento da VENDEDORA, ceder ou transferir a qualquer título a terceiros os seus direitos e obrigações; vender ou prometer vender o imóvel; constituir qualquer ônus sobre o imóvel, no todo em parte;
- b) Se o(s) ADQUIRENTE(S) faltar(em) com o pagamento de 03 (três) prestações consecutivas ou ainda deixar de pagar qualquer parcela por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias do respectivo vencimento, como também inadimplemento de qualquer uma das 03 (três) prestações finais, ou, igualmente, na hipótese de se verificar a falta de pagamento regular dos impostos, taxas ou quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir a partir desta data sobre o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** por tratar-se de obra em regime de afetação, promovida a rescisão contratual por parte da VENDEDORA, em decorrência da falta de pagamento ou violação de cláusula contratual, notadamente em caso de inadimplência do (s) ADQUIRENTE(S), em havendo direito a restituição, a este(s) serão devolvidos os valores pagos em parcela única, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da expedição dos Autos de Conclusão ou habite-se da obra, descontados 50% (cinquenta por cento) incidente sobre o valor pago, e a integralidade da corretagem, sempre limitado ao valor pago pelo(s) ADQUIRENTE(S).

**Parágrafo Primeiro:** Incorre na mesma penalidade o(s) ADQUIRENTE(S) que desistir do presente Contrato, sem inadimplemento da VENDEDORA.

**Parágrafo Segundo:** No caso da resolução ou rescisão bilateral ocorrer após a entrega da unidade, serão devidas ainda pelo(s) ADQUIRENTE(S): quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; cotas de condomínio e contribuições devidas a associação de moradores; valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*, sem limitação ao valor efetivamente pago; demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** No caso de inadimplemento da VENDEDORA, caso o(s) ADQUIRENTE(S) opte pela resolução do contrato, serão devolvidos os valores efetivamente pagos, corrigidos conforme os índices previstos no presente contrato, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da notificação, acrescido de multa convencional no percentual de 10% (dez por cento).

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** Todas as despesas decorrentes da celebração do presente contrato correrão por contas do(s) ADQUIRENTE(S), inclusive **Custos referentes a DOCUMENTAÇÕES, CUSTOS CADASTRAIS, ITIV, REGISTROS CARTORÁRIOS E OUTROS CUSTOS que deverão ser pagos pelo(s) PROPONENTE(S) á PROMITENTE, caso quaisquer das referidas despesas tenham sido quitadas pela VENDEDORA.** Também correrão por conta do(s) ADQUIRENTE(S) as despesas com ligações individuais com água, luz e telefonia para a unidade autônoma adquirida.

**Parágrafo Único:** As despesas relativas para obtenção de financiamento bancário, despesas de cartório, taxas, impostos, ITIV, ocorrerão por conta do(s) ADQUIRENTE(S).

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** O(s) ADQUIRENTE(S) pode(m) ceder, transferir ou vender seus direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, desde que tenha(m) prévia e expressa anuência da VENDEDORA, e que:

I - Os ADQUIRENTE(S) esteja(m) em dia, na ocasião, com os pagamentos e obrigações pactuados neste contrato;

II – O(s) cessionário(s) seja(m) idôneo(s), a critério da VENDEDORA;

III - fica, desde já, assegurado à VENDEDORA o absoluto direito de preferência, o qual deverá ser exercido no prazo de 05 (cinco) dias, contados a partir do recebimento da respectiva oferta por escrito.

**Parágrafo Primeiro:** Decorrido o prazo acima estabelecido sem o pronunciamento por escrito da VENDEDORA, o presente contrato poderá ser livremente negociado pelo(s) ADQUIRENTE(S) com terceiros, mediante termo aditivo contratual ao presente instrumento, o qual contará, obrigatoriamente, com a interveniência da VENDEDORA.

**Parágrafo segundo:** No caso de transferência de direitos e obrigações pelo(s) ADQUIRENTE(S) para terceiros, será cobrado pela VENDEDORA uma taxa no valor de **R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais)** pelos serviços de cadastro e alteração contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Conforme autorizado no art. 22 e seguintes da lei nº 9.514/97 (SFI – Sistema Financeiro Imobiliário), em garantia do pagamento da dívida confessada (valor integral do imóvel), o (s) ADQUIRENTE(S) aliena(m) fiduciariamente o imóvel supra descrito à VENDEDORA.

**Parágrafo Primeiro:** Fica, em consequência, constituída a propriedade fiduciária sobre o imóvel, em favor da VENDEDORA. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

**Parágrafo Segundo:** Aplica-se à garantia ora constituída o princípio da indivisibilidade, ou seja, vigorará íntegra até o cumprimento da última obrigação do(s) ADQUIRENTE(S).

**Parágrafo Terceiro:** O(s) ADQUIRENTE(S) fica(m) autorizado(s) a fazer após a conclusão da unidade imobiliária benfeitorias no imóvel, desde que obtida da VENDEDORA a autorização de construção. Após a quitação do preço, o(s) ADQUIRENTE(S) pode realizar benfeitorias sem a anuência da VENDEDORA.

**Parágrafo Quarto:** As despesas referentes às benfeitorias e as referentes à regularização da obra junto aos órgãos públicos competentes e ao órgão de classe devem ser arcadas exclusivamente pelo(s) ADQUIRENTE(S).

**Parágrafo Quinto:** O(s) ADQUIRENTE(S) declara(m) conhecer o disposto nos §§ 42 e 52 do art. 27 da lei nº 9.514/97 (SFI – Sistema Financeiro Imobiliário), que, em resumo, estabelece:

I – A indenização por benfeitorias feitas no imóvel somente ocorrerá se houver licitante em leilão do imóvel;

II – O valor da indenização nunca será superior ao saldo que sobrar, depois de deduzidos todo o saldo da dívida e demais acréscimos autorizados pela lei; Não havendo a venda do imóvel em leilão, não haverá nenhum direito de indenização das benfeitorias;

IV – Em qualquer caso, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas estejam autorizadas pelo CREDOR, porque a lei nº 9.514/97 expressamente exclui este direito (§ 42, in fine, do art. 27).

**Parágrafo Sexto:** Para o efeito do disposto no art. 24, VI, da lei nº 9.514/97, as partes avaliam este imóvel pelo valor discriminado no QUADRO RESUMO. Este valor será reajustado mensalmente, corrigido com base no índice de variação do IGP-M do mês anterior, ou outro critério que vier a ser utilizado para apuração do custo de construção no Estado. Os reajustes serão automáticos, independentemente de termo escrito ou acordo entre os contratantes.

**Parágrafo Sétimo:** O atraso no pagamento de duas ou mais prestações conferirá à VENDEDORA o direito de intimar o(s) ADQUIRENTE(S), na forma e para os efeitos do art. 26 da lei 9.514/97. Qualquer tolerância que venha a admitir atrasos maiores do que aqui pactuado será mera opção pessoal da VENDEDORA, e não se constituirá em gerador de direitos ao(s) ADQUIRENTE(S). A não-purgação da mora decorrente da intimação prevista na cláusula anterior acarretará a perda da pretensão real do(s) ADQUIRENTE(S) de recuperarem a propriedade do imóvel, gerando a rescisão plena deste contrato e consolidando a propriedade do imóvel na pessoa da VENDEDORA.

**Parágrafo Oitavo:** A intimação do(s) ADQUIRENTE(S), feita nos termos das cláusulas anteriores, constituir-se-á também em notificação, para que este(s) acompanhe(m) todos os atos relativos aos leilões exigidos no art. 2 da lei nº 9.527/97. É pacto deste instrumento que, em caso de serem necessários leilões, deverá(ão) o(s) ADQUIRENTE(S), após ser(em) intimado(s) e no caso de não purgar(em) a mora, manter contato com a VENDEDORA, a fim de saber quando e aonde serão realizados os leilões, ficando esta desobrigada de nova comunicação, intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial. A não presença do(s) ADQUIRENTE(S) caracterizará desinteresse deste(s) nos procedimentos e trâmites adotados pela VENDEDORA, mas não gerará direito ou óbice aos leilões e suas consequências.

**Parágrafo Nono:** Os leilões serão intermediados por lei e procedidos de publicação de, ao menos, um edital com antecedência mínima de 10(dez) dias do primeiro leilão, contendo especificações sobre a realização do primeiro e da possível realização do segundo leilão.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** A partir da data de entrega da unidade habitacional constante neste contrato, correrão por conta do(s) ADQUIRENTE(S) todas as despesas com condomínio, manutenção, taxas, impostos, tributos, IPTU e contribuições que incidam ou venham a incidir proporcionalmente sobre as partes e coisas de uso comum, embora lançadas em nome da VENDEDORA, que poderá exigir do(s) ADQUIRENTE(S), em qualquer época, a comprovação dos respectivos pagamentos.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** O COMPRADOR, consoante disposto no art. 1315 do Código Civil, se compromete a arcar com todas as despesas do condomínio “RESIDENCIAL ISADORA BRASIL”, conforme estatuído em Convenção própria, erigida nos moldes da Lei Civil Brasileira, sendo referido condomínio responsável pela manutenção das áreas verdes, de lazer e comuns, fiscalizando sua utilização, aplicando multas e estatuinto normas para o cumprimento de tal atribuição.

**Parágrafo Primeiro:** O COMPRADOR declara ciência que o empreendimento será entregue com prazos distintos e as despesas serão arcadas tomando-se como base somente o Bloco Entregue, o que deverá ser previsto na convenção do condomínio. Após a entrega do segundo Bloco, obriga-se aos condôminos atuais a alterar a convenção condominial para permitir o ingresso dos novos adquirentes/proprietários, assegurando-os direitos e

obrigações pertinentes.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** Uma vez satisfeitas todas as obrigações contratuais pelo(s) ADQUIRENTE(S), a VENDEDORA se compromete a fornecer a respectiva quitação, para mais nada exigir, e a outorgar a Escritura Definitiva do Imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA :** O(s) ADQUIRENTE(S) nomeia(m) e constitui(em), em caráter irrevogável, a VENDEDORA, como sua procuradora, com o fim especial de representá-la perante o Município de Mossoró/RN, Empresas Concessionárias de Serviços Públicos, Entidades Públicas Federais, Estaduais e Autarquias, em tudo que se fizer necessário para a regularização de eventuais alterações ou modificações no projeto de construção bem como perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para efetivar no momento próprio, a averbação da construção e os registros decorrentes da futura Especificação e Convenção, podendo, para tanto, a VENDEDORA assinar todos os documentos necessários.

**Parágrafo Único:** O(s) ADQUIRENTE(S), inclusive o(s) cônjuge (s), neste ato, nomeia(m) e constitui(em)-se mutuamente procurador(es), um(uns) do(s) outro(s), com poderes irrevogáveis e irretratáveis , objetivando especialmente que um represente o(s) outro(s), para receber citações, inclusive inicial, notificações judiciais e extrajudiciais, aditar, re-ratifica, rescindir, confessar dívida, fazer acordo, emitir, endossar e avalizar notas promissórias *pro solvendo* ou *pro soluto*, tudo tendo como referência a presente avença.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA:** Para todos os efeitos decorrentes do presente Contrato, fica eleito o foro da comarca de Mossoró/RN, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem às partes justas e contratadas assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, depois de lerem, acharem conforme e aceitarem, o que tudo fizeram na presença das testemunhas abaixo assinadas.



Mossoró/RN, xx de julho de 2024.

---

**REPAV PATAMARES CONSTRUÇÕES SPE LTDA**  
**CNPJ: 53.653.793/0001-04**

---

**NOME:**  
**CPF:**  
**ADQUIRENTE**

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:  
CPF:

---

Nome:  
CPF: