

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E OUTROS PACTOS, na forma abaixo:

Pelos princípios da boa-fé e da função social dos contratos, expressando vontades livres e soberanas de objetivar o exato delineamento do negócio jurídico que os vincula, comparecem partes entre si justas e contratadas, a(s) pessoa(s) nomeada(s) e qualificada(s) no item “1” do “**Quadro Resumo**”, constante deste instrumento, perfeitamente acordadas quanto à promessa de compra e venda de unidade autônoma, mediante as cláusulas e condições pactuadas em sequência.

1. DAS PARTES

1.1. OUTORGADO (S)

Andreia Oliveira Francisco, brasileira, solteiro, vendedora, portador (a) da carteira de identidade nº 32.358.517-4 expedida pelo Detran/RJ em 20/05/2019 inscrito (a) no CPF/ME sob o nº 191.146.297-04 residente e domiciliado(a)(s) nesta cidade à Rua Luiz Gonzaga Maia nº 25, Penha – Rio de Janeiro/RJ, CEP: 21072-720, endereço eletrônico: andreiaoliveirafrancisco2001@gmail.com e Tel.:(21)9-7175-5765, doravante denominados **PROMITENTE COMPRADOR (A)(S)**.

1.2. OUTORGANTE

VITALE V15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Almirante Júlio de Sá Bierrenbach, 65 – salas: 415 a 418 – Bloco 2, Jacarepaguá, inscrita no **CNPJ/MF: 48.573.454/0001-88**, neste ato representada por seu administrador **CARLOS EDUARDO FELIX PAIVA**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, engenheiro civil, portador da carteira de identidade de nº 115. 668.675, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.833.167-22, residente e domiciliado nesta cidade, com escritório no endereço acima mencionado, doravante designada simplesmente por **PROMITENTE VENDEDORA**.

2. UNIDADE IMOBILIÁRIA AUTÔNOMA

A fração ideal de **0,002837** do terreno designado na cláusula 3.1 do presente instrumento particular que constituirá o apartamento **501** do bloco: **2** do Empreendimento residencial denominado **VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL**, que tomará o nº **120** na Estrada de Água Grande, Irajá – no Município do Rio de Janeiro – nesta cidade.

3. PREÇO

O preço global certo e ajustado para pagamento é de **R\$ 259.152,84 (duzentos e cinquenta e nove mil e cento e cinquenta e dois reais e oitenta e quatro centavos)**, sujeito a atualizações monetárias e neste valor incluído, apenas, os preços da fração ideal e das acessões e benfeitorias a realizar, destacados nos campos 4 e 5 deste Quadro, e não considerada a obrigação do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de pagar(em) os demais encargos previstos em lei e acordados no corpo deste instrumento.

4. PREÇO DA FRAÇÃO IDEAL

R\$ 35.462,50 (trinta e cinco mil e quatrocentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos)

5. PREÇO DAS ACESSÕES E BENFEITORIAS

R\$ 223.690,34 (duzentos e vinte e três mil e seiscentos e noventa reais e trinta e quatro centavos)

6. SINAL E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO

R\$ 500,00 (quinhentos reais), a título de sinal e princípio de pagamento, recebidos neste ato, através de transferência bancária, banco: **CEF – CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, agência: **2954**, conta corrente: **2375-0**, Pix.: **48573454000188**, de titularidade da **VITALE V15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, do qual será dada plena, irrevogável, rasa e geral quitação após a compensação. Caso ocorra a devolução, por qualquer motivo, inclusive caso fortuito ou força maior, o presente instrumento considerar-se-á dotado do vício intrínseco, tornando-o automaticamente nulo de pleno direito, sem produzir qualquer efeito entre as partes e terceiros, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** inteiramente livre para dispor do imóvel da forma que melhor lhe aprouver.

Assinado por:

Rubrica


DS




7. SALDO DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

R\$ 258.652,84 (duzentos e cinquenta e oito mil e seiscentos e cinquenta e dois reais e oitenta e quatro centavos) sem prejuízo da **atualização monetária** e da responsabilidade pelo pagamento dos demais acréscimos e encargos previstos neste quadro ou no corpo deste instrumento, o saldo do preço será pago conforme previsto abaixo:

7.1. SALDO DO PREÇO ATUALIZADO - (ICC-RJ)**I) FORMA DE PAGAMENTO DURANTE A OBRA**

- a) R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais),** através de **3 (três)** parcela(s), mensais e sucessivas, **reajustáveis**, cada uma no valor de **R\$ 500,00 (quinhentos reais)**, com vencimento da 1ª parcela em **20/09/2024**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.
- b) R\$ 8.613,28 (oito mil e seiscentos e treze reais e vinte e oito centavos),** através de **8 (oito)** parcela(s), mensais e sucessivas, **reajustáveis**, cada uma no valor de **R\$ 1.076,66 (mil e setenta e seis reais e sessenta e seis centavos)**, com vencimento da 1ª parcela em **20/12/2024**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.
- c) R\$ 2.000,00 (dois mil reais),** através de **01 (uma)** única parcela anual, **reajustável**, com vencimento em **20/12/2024**.
- d) R\$ 6.693,28 (seis mil e seiscentos e noventa e três reais e vinte e oito centavos),** através de **8 (oito)** parcela(s), mensais e sucessivas, **reajustáveis**, cada uma no valor de **R\$ 836,66 (oitocentos e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos)**, com vencimento da 1ª parcela em **20/08/2025**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.
- e) R\$ 2.880,00 (dois mil e oitocentos e oitenta reais),** através de **01 (uma)** única parcela anual, **reajustável**, com vencimento em **20/12/2025**.
- f) R\$ 4.773,28 (quatro mil e setecentos e setenta e três reais e vinte e oito centavo),** através de **8 (oito)** parcela(s), mensais e sucessivas, **reajustáveis**, cada uma no valor de **R\$ 596,66 (quinhentos e noventa e seis reais e sessenta e seis centavos)**, com vencimento da 1ª parcela em **20/04/2026**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.
- g) R\$ 2.880,00 (dois mil e oitocentos e oitenta reais),** através de **01 (uma)** única parcela, **reajustável**, com vencimento em **20/11/2026**.
- h) R\$ 100,00 (cem reais),** através de **01 (uma)** única parcela no 37º mês, **reajustável**, com vencimento em **10/09/2027**.

II) FINANCIAMENTO DO OUTORGANTE

R\$ 6.240,00 (seis mil e duzentos e quarenta reais), através de financiamento junto a **OUTORGANTE**, através de **24 (vinte e quatro)** parcelas, **reajustáveis**, cada uma no valor de **R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais)**, com vencimento da 1ª parcela em **10/12/2026**, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigatoriamente, na forma previsto na cláusula 5.1.1.

III) FINANCIAMENTO BANCÁRIO OU RECURSOS PRÓPRIOS

R\$ 222.973,00 (duzentos e vinte e dois mil e novecentos e setenta e três reais), com vencimento em 30/09/2024, através de financiamento bancário a ser obtido obrigatoriamente na forma previsto na clausula 5 ou através recursos próprios do (a) (s) COMPRADOR (A) (ES) em uma única parcela, reajustável.

IV) Com exceção do previsto no item "II", todas as parcelas do saldo devedor vencerão antecipadamente na ocorrência apontada no item 5.2.**8. MÊS BASE PARA AS ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS: JUNHO DE 2024.****9. DATA PREVISTA PARA A CONCLUSÃO DA OBRA: NOVENO DE 2026.**

Rubrica

DS

DO TRATAMENTO QUANTO AOS DADOS PESSOAIS:

10. Em conformidade com a Lei nº 13.709/2018, a denominada Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD, a **PROMITENTE VENDEDORA** procederá ao tratamento dos dados pessoais (da pessoa natural) do(s) **PROMITENTE COMPRADOR(ES)** informados e indicados por este(s) na Proposta de Compra Pessoa Física, no Cadastro Pessoa Física de Conhecimento Específico para a Realização da Contratação e neste instrumento de contratação.

11. O tratamento dos dados pessoais (da pessoa natural) do(s) **COMPRADOR(ES)** dar-se-á com fundamento ou lastro nos requisitos indicados no artigo 7º, da Lei nº 13.709/2018: **São Bases Legais ao tratamento das informações coletadas em razão deste negócio: o que for necessário ao cumprimento de obrigação legal oriunda desta contratação; ou quando necessário para a execução do contrato ou de procedimentos preliminares relacionados à contratação; ou mediante o fornecimento de consentimento pelo(s) COMPRADOR(ES); ou demais bases indicadas nos incisos do referido artigo 7º e que forem pertinentes à presente negociação / contratação.**

12. A **PROMITENTE VENDEDORA**, em observância à boa-fé contratual e à transparência no tratamento dos dados pessoais fornecidos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** quando da realização deste negócio, informa a este(s) que, ao longo da contratação e em razão dela, encaminhará tais dados para:

- a. o Governo Federal e do Estado do Rio de Janeiro, Secretaria de Fazenda do Rio de Janeiro;
- b. a instituição financeira concedente do financiamento à produção, quando necessário, ou em razão da formação de demanda, quando exigida, ou para o atendimento à solicitação de dados do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pela instituição financeira para a concessão de crédito ao próprio adquirente;
- c. o condomínio instituído e o seu respectivo síndico;
- d. os cartórios de notas, títulos e/ou de registro de imóveis;
- e. pesquisas de satisfação com o produto;
- f. quando se verificar o exercício da faculdade por parte da **PROMITENTE VENDEDORA** à securitização de créditos e ativos, ou à cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste Instrumento a quaisquer pessoas, sejam físicas ou jurídicas, independentemente de comunicação prévia;
- g. o que se verificar necessário e adequado às finalidades e à realização desta contratação.

13. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, em conformidade com o estabelecido e especificado nas alíneas do subitem 12 acima, sem prejuízo das outras Bases Legais utilizadas pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao tratamento dos dados pessoais, **apresentam e declaram, neste ato, os respectivos CONSENTIMENTOS e CONCORDÂNCIAS ao tratamento de seus dados pessoais – tudo na forma indicada nesse item.**

28 de agosto de 2024

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 20 ____.

DocuSigned by:

Carlos Eduardo Felix Paiva

VITALE V15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Assinado por:

NOME DO 1º - COMPRADOR(A)

NOME DO 2º COMPRADOR(A)

Testemunhas:

DocuSigned by:

1 Suzana Dalvi

NOME: 136.456.287-11

CPF/MF:

DocuSigned by:

Carolina Rocha

- 2 NOME: 122.759.917-00

CPF/MF:

Assinado por:

1- DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

1.1 – Pelo presente instrumento contratual, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender, como prometido fica a venda da fração ideal e das acessões e benfeitorias a serem construídas, que quando prontas e acabadas, com o “habite-se” devidamente averbado no registro imobiliário, constituirão o apartamento objeto do presente instrumento e, o (a)(s) **PROMITENTE COMPRADOR(A)(ES)**, promete comprar o imóvel objeto da presente pelo preço e condições determinados neste instrumento.

2 – DO IMÓVEL

2.1 - Conforme item 2 do quadro resumo acima, o imóvel objeto da presente transação onde será construído o empreendimento está localizado na **Estrada de Água Grande, 120 – Irajá – Rio de Janeiro - RJ**, objeto das **matrículas nºs 93970-A, 267974, 43291-A, 59981-A e 265508**, todas do **8º Serviço Registral de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro**, consoante Memorial de Incorporação.

3 - DA PROPRIEDADE E SITUAÇÃO JURÍDICA

3.1 – A **PROMITENTE VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora do imóvel, adquirido através de Escritura de Compra e Venda de 27/09/2023, do **04º Ofício de Notas** do Rio de Janeiro - RJ, **livro: 4796, fls. 166/167, ato: 062** e adquirido através de Escritura de Compra e Venda de 28/09/2023, do **04º Ofício de Notas** do Rio de Janeiro - RJ, **livro: 4796, fls. 187/188, ato: 068**, estando registradas na matrícula retro mencionada do **8º Serviço Registral de Imóveis**.

3.2 – O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, foro ou pensão e quites de impostos e taxas de qualquer natureza, até a presente data.

4 – DO EMPREENDIMENTO

4.1 - A **PROMITENTE VENDEDORA** em consonância as disposições contidas a Lei 4.591 de 1964 e demais legislações especiais, está desenvolvendo incorporação imobiliária no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que tratam a Lei nº 14.620 de 13 de julho de 2023 e legislação complementar, com a finalidade de erigir empreendimento residencial, a ser denominado **VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL**, que, depois de construído, tomará o endereço **Estrada de Água Grande, 120 – Irajá – Rio de Janeiro - RJ**, sendo o projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal da Cidade do Rio de Janeiro, através do **processo n.º EIS-PRO-2022/12295**.

4.2 - O projeto arquitetônico aprovado, objeto da incorporação imobiliária proposta, conforme disposto a cláusula supra, constituindo-se de **2 (dois) Blocos de edifício de natureza residencial, sendo o Bloco 1 com térreo mais 13 pavimentos tipo e dependências** composto de **168 (cento e sessenta e oito) unidades, sendo 162 apartamentos e 06 apartamentos PCD, o Bloco 2 com térreo mais 13 pavimentos tipo e dependências mais PUC**, composto de **168 (cento e sessenta e oito) unidades, sendo 163 apartamentos e 05 apartamentos PCD, Bicicletários totalizando 336 Vagas e Estacionamento de veículos com 90 vagas descobertas numeradas administrativamente, sendo 11 vagas PCD**.

4.2.1 – Bloco 1 (Térreo, Tipo, Telhado/Dependência)

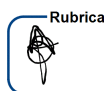
1º Pavimento:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo, 4 Prismas de Ventilação com acesso, Duto de Exaustão, Casa de Máquinas de Pressurização e Gerador.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 101, 102, 105, 106, 107 e 112 - Sala, Quintal, Varanda, 1 Quarto, Banheiro, Cozinha e Á. Serv. - Adaptados para PCD.



Aptos. 103 e 104 - Sala, Quintal, Varanda, Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 108 a 111 - Sala, Quintal, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Tipo do 2º ao 13º Pavimentos:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 201/1301, 202/1302 e 205/1305 a 212/1312 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 203/1303 e 204/1304 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Á. Serv.

14º Pavimento:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Apto. 1401 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 1402, 1405 a 1412 - Sala, Varanda, Escada de Acesso ao 15º Pavto., Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 1403 e 1404 - Sala, Varanda, Escada de Acesso ao 15º Pavto., Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Á. Serv.

15º Pavimento/Dependências e Telhado:

Em sua parte comum, é constituído por:

Área Técnica Descoberta, 2 Reservatórios, Duto de Exaustão, Escada, Casa de Máquinas Incêndio e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituída por:

Aptos 1402 a 1412 – Hall, Escada de Acesso ao 14º Pavimento e Terraço.

4.2.2 – Bloco 2 (Térreo, Tipo, Telhado/Dependência e PUC)

1º Pavimento:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo, 4 Prismas de Ventilação com acesso, Duto de Exaustão, Casa de Máquinas de Pressurização e Gerador.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 101, 102, 105, 106 e 107 - Sala, Varanda, Quintal, 1 Quarto, Banheiro, Cozinha e Á. Serv. - Adaptados para PCD.

Aptos. 103, 104 e 108 a 112 - Sala, Varanda, Quintal, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Tipo do 2º ao 13º Pavimentos:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 201/1301 a 212/1312 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

14º Pavimento:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 1401 a 1407 e 1412 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 1408 a 1411 - Sala, Varanda, Escada de Acesso ao 15º Pavto., Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

15º Pavimento/Dependências/ PUC e Telhado:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, 2 Reservatórios, Casa de Máquinas Incêndio, 4 Prismas de Ventilação, Academia, 3 Lavabos sendo 1 PCD, Área Técnica Descoberta, Bar, Piscina Adulto, Piscina Infantil, Deck Molhado, 2 Decks, Rampa e Jardins.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Dependências dos Aptos. 1408 a 1411 - Hall, Escada de Acesso ao 14º Pavto. e Terraço.

4.2.3 – Edículas, Lazer e Acesso

GUARITA: É constituída por Guarita e W.C.

EDÍCULA: É constituída por Salão de Festas, Copa, Banho PCD, 2 Sanitários, Administração, Banheiro e Alojamento/Refeitório.

CHURRASCARIA: É constituída por 2 Churrasqueiras.

LAZER: É constituído por Parquinho, área descoberta e Quadra Descoberta.

ACESSO: É constituído por Entrada e Saída de Veículos, Acesso Pedestres, Jardins, Depósito de Lixo Descoberto, Reservatório de Retardo, Reservatório de Reuso, Bicletários totalizando 336 Vagas, 2 Cisternas e Estacionamento Descoberto com 90 Vagas.

4.2.4 – Constitui a propriedade comum do condomínio, tida e havida como inalienável e indivisível, tudo aquilo que, por natureza ou função, seja de uso comum. Além dos elementos indicados nos artigos anteriores, constituem partes comuns tudo o que se preste à serventia comum dos condôminos assim como o terreno, as fundações e estrutura de concreto armado do edifício, as paredes externas, as áreas internas de ventilação, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das janelas e portas externas e gradis das varandas das unidades, a rede primária das instalações de água, luz, força, gás e esgoto, os condutores de água pluviais e todas as instalações de fim proveitoso à totalidade ou ao grupo de unidades autônomas, bem como os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum. Todos com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

4.2.5 – A churrasqueira destina-se, exclusivamente, à realização de eventos de lazer ou comemorativos do condomínio ou de seus condôminos, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

4.2.6 – O hall principal e demais dependências sociais, destinam-se ao uso dos condôminos e seus hóspedes ou visitantes, observando-se o Regulamento Interno.

4.2.7 – As unidades autônomas, que perfazem o total de 336 (trezentos e trinta e seis) são consideradas partes de propriedade, cujo uso exclusivo cabe a cada condômino, podendo ser alienadas, independente do consentimento dos demais. São assim considerados os apartamentos, a cada um dos quais correspondem, como parte deles inseparável, a respectiva fração ideal de terreno, abaixo discriminadas.

4.2.8 – O empreendimento terá capacidade para 90 (noventa) vagas descobertas, sendo 11 vagas PCD todas destinadas a veículos de passeio localizadas no térreo. As vagas são numeradas administrativamente. As vagas

serão vinculadas da seguinte forma:

Bloco 1

Os apartamentos 101, 102, 105, 106, 107 e 112 – Terão direito a 1 vaga PCD de uso indistinto.

Os apartamentos 103, 104, 108, 109, 110 e 111, 203/1103, 204/1104, 1203 a 1210, 1303 a 1310 e 1402 a 1412 – Terão direito cada um a 1 vaga de uso indistinto.

Bloco 2

Os apartamentos 101, 102, 105, 106, e 107 – Terão direito a 1 vaga PCD de uso indistinto.

Os apartamentos 103, 104 e 108 a 112, 1203 a 1205, 1209 a 1211, 1303 a 1305, 1309 a 1311, 1403 a 1405 e 1408 a 1411 – Terão direito cada a 1 vaga de uso indistinto.

Não terão direito a vaga de garagem os seguintes apartamentos:

Bloco 1 – 201/1101, 202/1102, 205/1105 a 212/1112, 1201, 1202, 1211, 1212, 1301, 1302, 1311, 1312 e 1401.

Bloco 2 – 201/1101 a 212/1112, 1201, 1202, 1206 a 1208, 1212, 1301, 1302, 1306 a 1308, 1312, 1401, 1402, 1406, 1407 e 1412.

Parágrafo Primeiro: As vagas no estacionamento se destinam aos veículos de passeio com altura máxima de 2,00m.

Parágrafo Segundo: O direito ao uso das vagas de estacionamento poderá ser transferido de um proprietário para outro, bem como ser objeto de locação ou comodato, em favor dos condôminos proprietários ou locatários.

Parágrafo Terceiro: A cada usuário das referidas vagas competirá proporcionar meios para facilitar as manobras dos veículos nas dependências do prédio. Para isso, deverá sujeitar-se, a qualquer hora, a atender com presteza aos chamados do funcionário ou de outro morador do prédio.

4.2.9 – A piscina é de uso exclusivo dos moradores devendo, entretanto, ser obedecido o que determina o Regimento Interno.

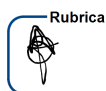
Parágrafo único: A decisão de usar a piscina é pertinente a cada morador, sendo vedado àqueles que não estiverem preparados adequadamente para seu uso, fazê-lo. O síndico deverá exigir dos frequentadores destes locais, atestado médico liberatório, ou delegar este controle a empresa que venha a administrar esta área, sob pena de impedir o acesso do condômino ou visitante que não cumprir esta determinação.

4.2.10 – Os apartamentos do edifício de que trata o presente se destinam ao uso residencial, sendo proibida sua utilização para qualquer outro fim, mesmo que em caráter transitório.

4.3 - O(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) está(ão) inteiramente ciente(s) do fato de que a construção das unidades se dará em Parede de Concreto ou Alvenaria Estrutural, de modo que quaisquer alterações ou intervenções nas paredes das unidades, estão proibidas.

5. FINANCIAMENTO DO SALDO DEVEDOR

5.1 – É condição essencial e prevalente o conhecimento do **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** da vinculação do empreendimento a financiamento imobiliário a ser concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** aos adquirentes, desde que completado o percentual mínimo de vendas necessárias à formatação da contratação



com a entidade financeira, sendo certo que, atendida esta exigência, serão feitos de imediato e em conjunto os respectivos repasses, para o que, antecipadamente, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deverão concorrer com a documentação necessária à aprovação definitiva de seu cadastro.

5.1.1 – A parcela do preço de que trata o item “7.1, II” do Quadro Resumo deverá ser paga pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a **VITALE V15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**. Fica desde já, pactuado que essa parcela durante a obra serão atualizadas monetariamente tomando-se por base a cumulação das variações percentuais positivas do ÍNDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL - ICC-RJ, e com vencimento da 1ª parcela na data determinada no item “7.1, II”, serão capitalizados juros a razão **de 1% (um por cento) ao mês (Tabela Price)**, levando-se em conta o período definido em “7.1, II”, sendo essas parcelas atualizadas monetariamente tomando-se por base a cumulação das variações percentuais positivas do INDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO – IPCA/IBGE, ficando certo que não serão computadas para tal finalidade eventuais variações negativas, tudo no intuito de se manter o equilíbrio entre as partes para a possibilidade de autofinanciamento.

5.2 - O saldo devedor existente por ocasião do evento abaixo descrito deverá ser pago pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** antecipadamente, com recursos a serem obtidos junto a Agente Financiador em especial junto à Caixa Econômica Federal, através do sistema Imóvel na Planta – Programa Minha Casa, Minha Vida obrigando-se desde já e no prazo assinalado pelo **PROMITENTE VENDEDOR** e previsto neste instrumento da construção do empreendimento, conforme avençado na CLÁUSULA SÉTIMA, retro, e desde que o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** atenda(m), obrigatoriamente, as prescrições regulamentares de tal entidade, no prazo que vier a ser estipulado e nas condições a seguir estabelecidas.

5.3 - O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deverá(ão) apresentar à **PROMITENTE VENDEDOR** no prazo estipulado de 10 (dez) dias da comunicação feita pelo **PROMITENTE VENDEDOR** toda a documentação exigida pelo Agente Financeiro Caixa Econômica Federal, ficando ciente(s) de que o **PROMITENTE VENDEDOR** fornecerá a documentação de sua responsabilidade uma única vez, e perdendo esta a validade por omissão do(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, arcarão os mesmos com a obtenção de nova documentação, sem prejuízo dos encargos e penalidades gerados pelo atraso previstos neste instrumento.

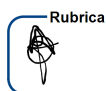
5.4 - O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)** declaram(m) que sua renda familiar é compatível com o valor do financiamento a ser obtido, comprovando tal declaração até NO MOMENTO, devendo novamente demonstrar a renda familiar exigida, dentro das condições estabelecidas pelo Agente Financeiro em especial junto à Caixa Econômica Federal, através do sistema Imóvel na Planta – Programa Minha Casa, Minha Vida.

5.5 - No momento da assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal – CEF – através do Programa Imóvel na Planta – Programa Minha Casa, Minha Vida, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obriga(m) a efetuar o pagamento de todos os emolumentos, taxas, registros, impostos (ITBI) e eventualmente de outras despesas decorrentes da obtenção do referido financiamento bancário.

5.6 - Na hipótese de qualquer das despesas mencionadas no item anterior ser adiantada pela OUTORGANTE, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obriga(m), desde já, a reembolsá-las, no prazo máximo de 48 horas, a contar do recebimento do aviso que lhe(s) for dirigido neste sentido. Ainda, nessa hipótese, fica assegurado à **PROMITENTE VENDEDOR** o direito de corrigir monetariamente os seus créditos, nas condições estabelecidas neste contrato.

5.7 - Obriga(m)-se o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a assinar, na data designada e que lhe(s) for comunicada por escrito pelo **PROMITENTE VENDEDOR**, o instrumento particular ou escritura pública de venda e

Rubrica



DS



compra com alienação fiduciária, a que o presente instrumento der origem.

5.8 - O instrumento particular e/ou escritura pública de venda e compra com alienação fiduciária obedecerá as cláusulas padrão estabelecidas pelo Agente Financeiro.

5.9 - O(A,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(m), através do presente, que o pagamento da parcela através de financiamento bancário junto à Caixa Econômica Federal, através do programa antes referido, que foi cientificado de que deverá cumprir todas as exigências estipuladas pelo agente financeiro para obtenção de financiamento bancário, inclusive sobre utilização de recursos do Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço – FGTS, que são de seu inteiro conhecimento e que está absolutamente apto para obter o referido financiamento, obrigando-se a cumprir as condições necessárias no momento da aprovação de crédito perante o agente financeiro, bem como entregar toda a documentação necessária para tanto.

5.10 - Como condição do negócio e opção do(s,a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, fica acertado que o financiamento a ser pleiteado, não poderá acarretar despesas para o **PROMITENTE VENDEDOR** de forma que correrá por conta exclusiva do(s,a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** todas as despesas decorrentes deste contrato por mais especiais que sejam, e mesmo que venham a ser atribuídos ao **PROMITENTE VENDEDOR**.

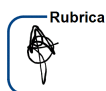
5.11 - Os custos para obtenção, preparação e tramitação dos documentos necessários para a obtenção do financiamento bancário serão de exclusiva responsabilidade do(s,a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

5.12 - O(A,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara ter sido informado das condições para obtenção do financiamento do saldo devedor junto à Caixa Econômica Federal e do financiamento com o **PROMITENTE VENDEDOR**, tanto no que concerne a declarações e documentações necessárias, como das prestações resultantes do prazo que escolher para saldar a dívida, seguros, encargos, possibilidade de utilização do FGTS obedecidas as condições para tal abatimento, e, direitos e obrigações decorrentes do futuro instrumento de compra e venda com alienação fiduciária, cujo modelo utilizado pela entidade financeira lhe foi propiciado ter amplo conhecimento.

5.13 - O(A,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara que pretende adquirir sua unidade com enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida tem ciência que as declarações e documentação entregue para a análise preliminar que antecedeu a assinatura deste instrumento, deverão ser mantidas até a contratação do financiamento, sendo de responsabilidade única e exclusiva do mesmo as alterações: nas condições de renda que deverão ser mantidas não podendo ultrapassar o teto legal de 10 (dez) salários mínimos, pesquisa cadastral, relação de emprego, compromissos financeiros, aquisição de outro imóvel, parcelamentos de cartões de crédito e enfim, tudo que possa inviabilizar a obtenção do financiamento segundo as regras hoje vigentes para o Programa Minha Casa, Minha Vida administrado pela Caixa Econômica Federal.

5.14 - O **PROMITENTE VENDEDOR** comunicará o **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** diretamente por carta registrada, endereço eletrônico do **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ou por meio de assessoria imobiliária contratada para esse fim, a data em que deverá comparecer para análise de crédito junto à instituição financeira, portando a documentação necessária, e, tão logo aprovado o financiamento, deverá o **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** proceder ao recolhimento do Imposto de Transmissão devido à Municipalidade, contribuindo com as certidões, custas, emolumentos do Registro de Imóveis de modo a regularizar a propriedade em seu nome.

5.15 - O não comparecimento nos moldes elaborados no parágrafo anterior, ou não sendo entregue a



documentação nos termos especificados nesta cláusula ou não completado o processo de financiamento do saldo devedor, este instrumento ficará rescindido de pleno direito.

5.16 - Eventual diferença entre o saldo devedor apurado por ocasião da escritura de compra e venda e o crédito concedido pela Caixa Econômica Federal, deverá ser pago a vista pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** podendo ser objeto de confissão de dívida e parcelamento, a critério exclusivo do **PROMITENTE VENDEDOR**, mediante a apresentação pelo **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** das garantias necessárias e, desde que as parcelas anteriores tenham sido pagas rigorosamente nos vencimentos pactuados.

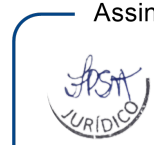
5.17. Para todos os efeitos legais, a notificação a que alude o item 6.2, consignando o prazo de vencimento do saldo do preço, constituir-se-á em dívida líquida e certa para tomada das providências elencadas naquele tópico, ficando desconsideradas as datas de vencimento constantes do item "7" do QUADRO RESUMO.

6 - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

6.1 - Em caso de impontualidade no pagamento de qualquer das parcelas do preço, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ficará obrigado ao pagamento de: a) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*; b) multa compensatória de 2% (dois por cento) do valor do débito; c) atualização monetária, seguidos os mesmos parâmetros da cláusula 7, abaixo; d) Perdas e danos; e) Honorários advocatícios de cobrança, com fundamento nos artigos 389 e 395 do Código Civil Brasileiro; e, f) despesas com a notificação e/ou Intimações dos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, estes na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do imóvel em leilão público.

6.2 - Fica estipulado que a impontualidade de qualquer pagamento por parte do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, inclusive e principalmente o vencimento antecipado do saldo devedor, ensejará sua constituição em mora, desde que a **PROMITENTE VENDEDORA** promova a sua notificação, judicial ou extrajudicial, assinando prazo de 15 (quinze) dias para pagamento, nos termos do Decreto Lei nº 745/69, ficando assente que, se o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** não emendar a mora no prazo assinado naquele diploma legal antes citado, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, a seu exclusivo critério: **a)** dar por integralmente vencida a dívida; **b)** considerar rescindido de pleno direito o presente negócio jurídico, **imputando ao(a)s PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a perda de 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas nos termos do §5º do art. 67A da Lei 4.591/64 para o caso de incorporação vinculada ao patrimônio de afetação;** **c)** executar judicialmente o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** posto tratar-se de título executivo extrajudicial nos termos do inciso III do art. 784 do Código de Processo Civil, como reconhecido pelo próprio, respondendo ele, em qualquer hipótese, pelos encargos decorrentes da mora, acrescidos de custas judiciais e honorários advocatícios; **d)** promover o leilão extrajudicial dos direitos aquisitivos do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** na forma dos incisos VI e VII, do artigo 1º, da Lei 4.864/65 e os parágrafos 1º ao 7º, do artigo 63, da Lei 4.591/64, a ser realizado dentro de prazo anunciado em jornal de grande circulação da cidade aonde está localizado o empreendimento, em único aviso, e com antecedência mínima de 10 (dez) dias para a primeira praça e 05 (cinco) dias para a segunda, caso necessário, ficando reservado a **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de preferência de acordo com o parágrafo 3º, do artigo 63, da Lei n.º 4.591/64.

6.3 - Além disso, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, ainda, promover a inclusão de cadastro, em nome dos **(a)s PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, nos sistemas de informação e proteção ao crédito, nos quais serão registradas as impontualidades destas obrigações.



6.4 - A constituição em mora do **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** far-se-á ao Oficial competente do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro mediante requerimento da **PROMITENTE VENDEDORA**, com prazo de 15 (quinze) dias para a purga da mora.

6.5 - Decorridos 10 (dez) dias, contados do vencimento de cada parcela, a **PROMITENTE VENDEDORA**, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de notificação/intimação, sendo que, ainda que não concretizada, a purga da mora deverá se fazer com o pagamento do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação), dos juros compensatórios, dos juros moratórios, dos demais encargos e despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos e tarifas, contribuições condominiais e honorários advocatícios.

6.6 - O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos compensatórios e moratórios, não exonerará o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** da responsabilidade para com a liquidação de tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais.

6.7 - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **(a)** será requerido pela **PROMITENTE VENDEDORA**, ou seu cessionário, ao Oficial do competente Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; **(b)** far-se-á, a critério do Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel, por intermédio de seu preposto, ou pelo correio, com aviso de recebimento firmado pelo(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ou por quem deva receber a intimação; **(c)** realizar-se-á pessoalmente ao(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, ou a seu(s) representante(s) legal(is) ou a procurador regularmente constituído; **(d)** a intimação poderá ser feita por hora certa, aplicando-se subsidiariamente os artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16/03/2015, quando o Oficial do Registro de Títulos e Documentos (ou o serventuário por eles credenciado) houver procurado, por 02 (duas) vezes, o destinatário da intimação em seu domicílio ou residência sem o encontrar e, havendo suspeita motivada de ocultação, haja intimado qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que retornará ao Imóvel no dia útil seguinte, na hora que designar, para realizar a diligência, nos termos do artigo 26, parágrafo 3ºA da Lei nº 9.514/97; **(e)** a intimação por hora certa de que trata a alínea “d” anterior poderá ser realizada na pessoa do funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência, nos casos em que o Imóvel se localize em condomínio edilício ou em outras espécies de conjuntos imobiliários com controles de acesso, na forma do artigo 26, parágrafo 3ºB da Lei nº 9.514/97.

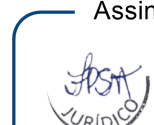
6.8 - Se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao **PROMITENTE VENDEDOR** promover sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

6.9 - Tendo em vista os investimentos efetuados pela **PROMITENTE VENDEDOR** para lançamento e ajustamento do empreendimento no Programa Minha Casa, Minha Vida em que o financiamento somente é concedido com a formação de grupo de promitentes compradores adimplentes, tem-se que o inadimplemento assume proporções diretas e indiretas mais danosas do que os encontrados em negócios jurídicos similares, razões pelas quais e em cumprimento ao estabelecido na Lei 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código de Proteção ao Consumidor), acordam as partes que, na hipótese prevista na alínea “b” do item 6.2, e em atenção a Lei nº 13.786/18, ficam prefixadas as perdas e danos devidos pelo **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** em razão dos citados inadimplementos, **com a perda integral da comissão de corretagem e 50% (cinquenta por cento) sobre os valores pagos pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).**

Rubrica



DS



6.10 - As retenções resultantes da aplicação dos percentuais definidos nesta cláusula decorrem de multa compensatória em caráter penal e a suprir as despesas da **PROMITENTE VENDEDORA** com publicidade, cartórios, honorários advocatícios e demais custos inerentes à comercialização do empreendimento, se valor maior não for obtido em decorrência da apuração e somatório das aludidas verbas, proporcionalmente à unidade e respectiva fração ideal prometida adquirir pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, caso em que este responderá pelo total assim encontrado.

6.11 - Caso os procedimentos elencados nos itens anteriores tornem impossibilitada a utilização ou comercialização do imóvel pela **PROMITENTE VENDEDORA**, aos valores indenizatórios previstos nesta cláusula somar-se-ão as perdas e danos decorrentes da indisponibilidade do IMÓVEL, computando-se o percentual de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, sobre o preço do IMÓVEL corrigido monetariamente, até a data em que cessar a restrição, ficando autorizada a **PROMITENTE VENDEDORA** a compensar os valores resultantes da aplicação do percentual aqui tratado com a quantia devida ao **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

6.12 - A tolerância no recebimento de qualquer prestação ou encargo previsto neste instrumento, a não aplicação imediata das sanções, ou o não exercício das ações decorrentes da mora ou do inadimplemento do **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** não poderão ser invocados como precedente ou novação, sendo atos de mera liberalidade da **PROMITENTE VENDEDORA**.

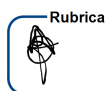
6.13 – A mora com relação a **PROMITENTE VENDEDORA** será constatada quando vislumbrado o atraso na conclusão do empreendimento, por prazo superior ao previsto ao item “9” do Quadro Resumo, aditado ao prazo de carência previsto de 180 (Cento e oitenta) dias. Importando, outrossim, a incidência de multa, a ser paga pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao (a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, em valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel por cada período de 30 (trinta) dias de atraso, salvo caso fortuito ou força maior.

6.14 – A partir da assinatura do instrumento de compra e venda com alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal, o eventual inadimplemento do **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** terá o tratamento que vier a ser dado naquela mesma peça de contrato, bem como em relação a confissão de dívida pactuada com a **PROMITENTE VENDEDORA**.

7 - INDICES DE REAJUSTE E TAXA DE JUROS

7.1. Os valores do montante relativo às parcelas englobadas no item 7 do quadro resumo, serão reajustados pelo incremento da variação percentual positiva do **Índice de Construção Civil (I.C.C.-R.J)**, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e divulgado pela revista Conjuntura Econômica, sendo o mês base o constante do item 8 do **Quadro Resumo** deste instrumento, o cálculo da correção monetária incidente sobre cada prestação ou parcela se fará mediante a variação mensal acumulada do índice utilizado prioritariamente, tomando-se por base o segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato e o segundo mês anterior ao pagamento de cada prestação ou parcela; caso o índice escolhido venha a ser abandonado pela FGV, será adotado o que esta vier a escolher em substituição ou, em sua falta, Índice do Nacional da Construção Civil, o índice do Sindicato Indústria da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro, também publicado pela Fundação Getúlio Vargas, o Índice geral de preços do mercado (IGP-M), também publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ou Índice de preços do consumidor (IPC) divulgado pela Fundação Institucional de Pesquisas Econômicas – FIPE, ou indicado como substituto pelo Governo Federal, sempre nesta ordem, preferidos os primeiros, se não houver obstáculo legal à sua utilização, tudo objetivando a reposição integral do preço pactuado, pressuposto básico e essencial deste contrato.

Rubrica



DS



7.2. O saldo devedor das parcelas com vencimento após a data do habite-se, será apurado por ocasião deste evento, na forma do item anterior, e, a partir daí a correção monetária dar-se-á segundo a variação do IPCA publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), ou em sua falta um índice que represente a variação mensal de preços na economia, tomando-se por base o mês que serviu de base para a apuração retro mencionada neste item e o segundo mês anterior ao pagamento de cada prestação, sempre acrescido o parcelamento dos juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price ou, de forma simples com capitalização anual, quando se tratar de parcela única ou diferenciada do saldo devedor.

8. FINANCIAMENTO A PROMITENTE VENDEDORA

8.1 – Na hipótese de financiamento a ser concedido à construção ter como condição o repasse do saldo devedor do(a)s PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conforme previsto no item 7.1. III do QUADRO RESUMO, para a entidade de crédito, seguirá um planejamento de repasse definido entre o AGENTE FINANCEIRO e a CONSTRUTORA durante a obra.

8.2 - A hipoteca ou alienação fiduciária abrangerá o terreno e as unidades autônomas que integrarão o empreendimento e a caução de recebíveis tomará por base os créditos vincendos decorrentes deste compromisso, nos termos exigidos pela instituição financeira.

8.3 - A cessão ou caução dos créditos a terceiros poderá ainda ser feita por emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com o fornecimento das garantias que se fizerem necessárias, para o que, em qualquer das hipóteses retratadas neste item o(a)s PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(m) sua expressa ciência e sua irrevogável e irreatável anuência com a futura constituição das garantias acima referidas, em favor do agente financiador da produção e/ou securitizador dos recebíveis ou terceiroscessionários, sendo certo que todas as despesas, encargos e custos financeiros decorrentes do empréstimo em qualquer das modalidades serão de exclusiva responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA em nada concorrendo para tal finalidade o(a)s PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

9 – FINANCIAMENTO IMÓBILIÁRIO – INSTITUIÇÃO FINANCEIRA – REPASSE BANCÁRIO

9.1 – O(a)s PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara ter sido detalhadamente informado das condições para obtenção do financiamento do saldo devedor junto aos Agentes Financeiros, tanto no que concerne a declarações e documentações necessárias, como das prestações resultantes do prazo que escolher para saldar a dívida, seguros, encargos, possibilidade de utilização do FGTS obedecidas as condições para tal abatimento, e, direitos e obrigações decorrentes do futuro instrumento de compra e venda com alienação fiduciária, cujo modelo utilizado pela entidade financeira lhe foi propiciado ter amplo conhecimento.

9.2 - GARANTIA HIPOTECÁRIA ou ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - O(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tem prévia ciência e concorda que o instrumento particular e/ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária ou hipoteca obedecerá às cláusulas e condições gerais estabelecidas pelo Banco/Agente Financeiro.

9.3 - SALDO DEVEDOR SUPERIOR AO LIMITE DE FINANCIAMENTO - Superando o valor atualizado do saldo devedor a ser financiado o limite do crédito imobiliário a ser concedido ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deverá o mesmo, com recursos próprios e em parcela única, pagar a respectiva diferença, na data da assinatura do instrumento particular ou escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária ou hipoteca antes referidos.

Rubrica



DS



9.3.1 - O não adimplemento desta obrigação importará em infração contratual ensejadora da rescisão do presente contrato. Em consequência, resta desobrigado o **PROMITENTE VENDEDOR** da assinatura e outorga do instrumento particular e/ou escritura pública de venda e compra mencionados.

10 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

10.1 Fica facultado à **PROMITENTE VENDEDORA**, na qualidade de incorporadora, submeter, a qualquer tempo, a incorporação imobiliária referida neste instrumento ao regime do patrimônio de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, nos termos do disposto no Artigo 31-A a Artigo 31-F da Lei 4.591, de 16/12/1964, modificada pela Lei 10.931, de 02/08/2004 e a Lei 13786/2018 que criou o § 5º do artigo 67A da Lei 4591/64, com o que está de acordo o (a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

11 – CONFISSÃO DE DÍVIDA À CRITÉRIO DO(A)(S) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).

11.1. Eventual diferença entre o saldo devedor apurado por ocasião do instrumento de compra e venda e o crédito concedido pelo agente financeiro poderá ser objeto de confissão de dívida e com parcelamento em até a data da entrega das chaves, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, mediante a apresentação pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** das garantias necessárias e, desde que as parcelas anteriores tenham sido pagas rigorosamente nos vencimentos pactuados.

12 - OBRIGAÇÕES DAS PARTES

12.1 - São obrigações da **PROMITENTE VENDEDORA** dentre outras constantes deste contrato:

a) Reparar os vícios e defeitos que forem reclamados nas condições, garantias e prazos previstos em lei, conforme descrito no “Manual do Usuário”, que será entregue no ato da imissão da posse, desde que procedentes, através dos prestadores de serviços relacionados no manual que será fornecido pela **PROMITENTE VENDEDORA** por ocasião da entrega das chaves; b) Entregar a unidade comprometida no prazo previsto e de acordo com as especificações constantes do memorial descritivo, ressalvados os atrasos justificados; c) Prestar as informações que forem solicitadas pelo (a) **PROMITENTE COMPRADOR (A)**, a respeito do andamento da obra.

12.2 - São obrigações do (a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, dentre outras constante deste contrato: **a)** Pagar pontualmente as parcelas do preço e outros débitos que forem devidos, no local designado; **b)** Pagar no tempo devido os encargos fiscais, condominiais e outros a que estiver sujeito, ressarcindo prontamente a **PROMITENTE VENDEDORA** quando esta for compelida a fazê-lo em seu nome; **c)** Comunicar à **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer alteração no seu endereço ou no seu endereço eletrônico, constantes do presente contrato; **d)** Apresentação pelo (a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** da guia de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI quitada. **e)** Pagamento das cotas de rateio das despesas de ligações.

13 - CORRETAGEM

O valor da corretagem da intermediação imobiliária será paga diretamente pelo (a)(s) **PROMITENTE(S) VENDEDOR(A)(ES)** aos respectivos corretores, em conformidade com os parágrafos 2º e 3º, artigo 6º da Lei 6530 de 12.05.1978, de modo que não se constituí em qualquer acréscimo ao preço pactuado entre as partes.

14 - DA CONSTRUÇÃO

14.1 - A **PROMITENTE VENDEDORA** obriga-se a concluir a construção até o último dia do mês enunciado ao item 9 do Quadro Resumo, com tolerância de **180 (cento e oitenta) dias para a sua conclusão**, ficando certo que, no

prazo acima, não se inclui o tempo necessário para execução de serviços extraordinários, acréscimos ou arremates, salvo motivo de caso fortuito ou força maior, de acordo com o artigo 393 do Código Civil, entendendo-se como tal, dentre outros os seguintes: (I)- greves parciais ou gerais; (II)- suspensão ou falta de transportes; (III)- falta de materiais na praça ou de mão-de-obra especializada; (IV)- racionamento de energia; (V)- chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra; (VI) - eventual embargo da obra não resultante de negligência ou erro da construtora; (VII)- demora na execução de serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos; (VIII)- demora na concessão do “Habite-se” e outras autorizações legais, por motivos alheios à vontade da construtora; (IX)- reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor da construção.

14.2 - O imóvel será construído com fiel observância das plantas aprovadas, das especificações e do memorial descritivo que integram o memorial de incorporação, podendo a PROMITENTE VENDEDORA, no entanto, por conveniência técnica, determinação do Poder Público, Caixa Econômica Federal, Prefeitura, Meio Ambiente ou exigência das empresas concessionárias de serviços públicos, promover modificações no projeto aprovado, sem que assista a qualquer das partes direito à indenização ou compensação.

14.3 – Em razão do interesse dos demais subscritores da incorporação em tela e da sua própria segurança, **o(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** assumem o compromisso de não interferir direta ou indiretamente no andamento normal da obra, bem como concorda em se abster de ingressar na obra.

14.4 – Serão toleradas as diferenças não superiores a 5% (cinco por cento) nas dimensões do projeto aprovado, que resultem da execução das obras, para mais ou para menos, sem que justifiquem qualquer direito às partes a ressarcimento, compensações e indenizações, na forma do § 1º do artigo 500 do Código Civil.

15 - DOS SERVIÇOS RATEADOS

15.1. – As despesas e custos referidos nos itens 15.1.1 serão rateadas na proporção da fração ideal do **IMÓVEL** ora prometido adquirir e deverá ser paga pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** na forma do item 15.1.4, procedendo a **PROMITENTE VENDEDORA** a prestação de contas no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de instalação do Condomínio.

15.1.1 - Serão rateados os valores necessários aos pagamentos dos itens elencados abaixo, que se revestem de indefinição da quantia, somente fixada no momento do pagamento, atendendo ao disposto no artigo 51 e seu parágrafo único, da Lei 4.591/64: despesas, com taxas e emolumentos para ligações e instalações e/ou serviços que são próprios de concessionárias de serviços públicos, assim como serviços de despachantes e credenciados das concessionárias; Imposto predial/territorial do período da construção; Inclusão predial; Despesas de elaboração e averbação da Convenção do Condomínio; Instalação de Condomínio; Ligações definitivas de luz; execução do "vault" e câmara subterrânea; transformadores e/ou outros equipamentos que venham a ser exigidos pela concessionária de energia elétrica; rede de água; rede de telefone; rede de gás; rede de esgoto; águas pluviais; sistema de prevenção de incêndio; ampliações e/ou reforços das redes públicas que vierem a ser exigidos pelas concessionárias; plantios de mudas de árvores exigidas como contrapartida pelo Departamento de Parques e Jardins ou pela Secretaria de Meio Ambiente; rebaixamento de meio fio.

15.1.2 – As despesas acima elencadas referem-se às despesas com obras necessárias, mesmo que executadas por terceiros, sendo certo que esses valores serão objeto de pagamento à parte, de acordo com o estipulado anteriormente, ficando ajustado que, se quaisquer de tais valores vierem a ser pagos antecipadamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, estes montantes serão acrescidos de atualização monetária, de acordo com as regras



constantes do presente instrumento, acrescidos de taxa de sua administração de 10% (dez por cento) sobre os serviços realizados.

15.1.3 - Poderá, também, a **PROMITENTE VENDEDORA**, em qualquer tempo e fora do preço estipulado, cobrar do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** qualquer tributo ou taxa de competência do Estado ou Município que venha a ser exigido com base na presente, bem como as despesas de todos os documentos que se tornarem necessários, tais como as averbações e registros no cartório de registro de imóveis.

15.1.4 – Resta pactuado entre as partes que o pagamento alinhado no item 15.1 será efetuado **anteriormente à entrega das chaves e acrescido da atualização monetária, quando pagos previamente pela PROMITENTE VENDEDORA**, pelos mesmos índices pactuados para pagamento do preço, considerando-se as datas de pagamento das despesas pela **PROMITENTE VENDEDORA** e os respectivos pagamentos a serem feitos pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, os quais serão objeto de previsão pela **PROMITENTE VENDEDORA** a ser paga pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)** em **06 (seis) parcelas**, através de boletos de cobrança bancária no valor que corresponder a aplicação de sua fração ideal sobre o total estimado das verbas de que trata esta cláusula, **nos meses imediatamente anteriores a previsão da expedição do habite-se**.

15.1.5 - Os kits de acréscimo as benfeitorias existentes, que eventualmente tenham sido objeto de opção pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)** passam a ser consideradas como agregações ao preço do imóvel sendo pagas na forma ajustada entre as partes em separado.

16 - TRANSMISSÃO DA POSSE E ENTREGA DAS CHAVES

16.1 - A unidade será considerada concluída com a realização sem pendências da vistoria para concessão do habite-se com aceite pela municipalidade ou pela comunicação feita pela **PROMITENTE VENDEDORA** a(o)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** para vistoria da unidade imobiliária autônoma que lhe pertencerá e constatação de o mesmo apresentar condições técnicas de habitabilidade, a serem verificadas de comum acordo entre as partes, valendo como fato determinante da conclusão da unidade, entre esses dois eventos, o que primeiro se verificar.

16.2 - Será realizada rigorosa vistoria em conjunto com o **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** antes da sua entrega, para correção de quaisquer defeitos que apresentem.

16.3 - O **(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** assume(m) o compromisso de vistoriar a aludida unidade, referida ao item **2 do Quadro Resumo** do presente instrumento adquirida, assinando o respectivo termo de vistoria feita no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados da convocação da **PROMITENTE VENDEDORA**.

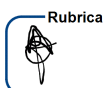
16.4 - O **(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** só será(ão) imitido na posse, com o recebimento das chaves da unidade objeto do presente contrato se estiver em dia com os pagamentos de suas obrigações contratuais, conforme cláusula 16.5 abaixo, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** exercer o direito de retenção das aludidas chaves até a regularização das eventuais obrigações em aberto.

16.5 - Para o recebimento das chaves, o **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)** deverá(ao) estar adimplente com todas as obrigações decorrentes deste instrumento, inclusive com: a) As parcelas do preço; b) Com o pagamento das despesas enunciadas na **Cláusula 11 e Cláusula 15** e seus subitens deste instrumento.

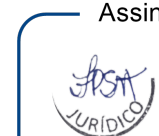
17 - DA CESSÃO DE DIREITOS

17.1 - O(A)(S) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** somente poderá ceder e transferir os direitos e obrigações

Rubrica



DS

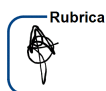


oriundos do presente instrumento, ou aliená-los a qualquer título, desde que obtenha prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA** e, ao caso de contratação de financiamento, da instituição bancária credora e que: o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** esteja(m) em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações ora por ele assumidas; o(a)NOVO(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** seja(m) financeiramente idôneo, a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**; seja pago o ITBI (imposto de Transmissão de bens imóveis) correspondente e; seja paga a taxa de transferência de 3% (três por cento) sobre o valor da negociação à **PROMITENTE VENDEDORA: VITALE V15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

17.2 - A realização de negócio jurídico de cessão de direitos aquisitivos ou cessão de direitos com sub-rogação de dívida, não será reconhecida pela **PROMITENTE VENDEDORA**, padecendo de nulidade de pleno direito, ao caso de não observância e atendimento aos requisitos previstos ao item 17.1. supra e da necessária interveniência da **PROMITENTE VENDEDORA.**

18 – DO MANDATO

18.1 - Como condição essencial do desenvolvimento do empreendimento e objetivando também, mas não exclusivamente, atender a quaisquer exigências dos poderes públicos, concessionárias de serviços públicos e autarquias, por este instrumento e forma em direto permitida, obrigando-se a eventual ratificação por escritura pública tão logo solicitado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, o **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** neste ato, nomeia e constitui seu bastante procurador, a **PROMITENTE VENDEDORA**, e, **CARLOS EDUARDO FELIX PAIVA**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, maior, engenheiro civil, portador da carteira de identidade sob o nº 11.566.867-5, expedida pelo IFP/RJ em 16/08/1995, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.833.167-22, residente e domiciliado nesta cidade, conferindo-lhes poderes especiais e irrevogáveis, em conjunto ou separadamente e na forma prevista nos artigos 684 e 686, § único, do Código Civil, para estes representá-lo junto a quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais e autarquias, concessionárias de serviços públicos, notadamente junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, Vara de Registros Públicos, Cartórios de Notas e Registro de Imóveis competentes, CREA, podendo assinar plantas, projetos, escrituras, termos e petições, requerimentos e declarações, juntar e retirar quaisquer papéis e documentos, passando os correspondentes recibos; fazer doações de áreas de recuo; constituir servidões a título oneroso ou gratuito; fazer doações de área de afastamento, estacionamento, podendo, para tanto, transmitir domínio, posse, direito e ação e responder pela evicção de direito, aceitar investidas, receber indenizações ou efetuar seu pagamento, recebendo e dando quitação; retificar frações ideais, alterando o Memorial de Incorporação em cumprimento a exigências formuladas pelas autoridades competentes em relação aos projetos arquitetônicos ou de execução, podendo, ainda, a qualquer tempo assinar a Convenção de Condomínio, alterando-a se necessário para adequar o Memorial de Incorporação e a Convenção de Condomínio ao pleno desenvolvimento do empreendimento, subscrever os instrumentos que se fizerem necessários para a instituição da edificação no regime do condomínio previsto na Lei nº 4.591/64; concordar, discordar, transigir, confessar e firmar compromisso, assinando os respectivos termos e contratos, representando o **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, na promoção de retificação de metragens do terreno podendo, ainda, os mesmos procuradores, em nome dele **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, junto a qualquer Agente Financiador, assinar, aditar, re-ratificar, alterar o contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, para o empreendimento onde se localiza a unidade objeto deste instrumento, podendo ajustar cláusulas e condições, prazos e taxas de financiamento, oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, assinar escritura de aditamento da presente promessa de compra e venda. A presente procuração é outorgada com poderes especiais e irrevogáveis nos termos dos artigos 684 e 686, § único, do Código Civil brasileiro, podendo enfim, praticar todos os atos, assinar papéis, documentos, por mais especiais que sejam e que se fizerem necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive subestabelecer no todo ou em parte, com



ou sem reservas, desde que, sem nenhum ônus para o **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

18.1.1 - Além e sem prejuízo do mandato outorgado nesta cláusula, o **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, sejam cônjuges, sejam meros condôminos, se outorgam poderes para receber citações, intimações ou interpelações, um em nome do outro ou dos outros, sendo certo que os poderes aqui conferidos por se vincularem ao presente negócio jurídico, são caracterizados como irrevogáveis e irretratáveis na forma do art. 684 e 686, § único, do Código Civil.

19 - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 - O **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se compromete a respeitar e fazer cumprir as normas da **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL** cuja minuta o **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, declara conhecer e acordar, subordinando a mesma aos futuros adquirentes das unidades autônomas.

19.2 - O **(a)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, declara(m) que teve (tiveram) conhecimento do **Memorial Descritivo** do empreendimento, anuindo todos os termos nele contidos.

19.3 - DESPESAS DECORRENTES DE ESCRITURAS - Todas as despesas diretamente derivadas deste negócio jurídico, incluindo as de escrituras pertinentes de promessa de compra e venda ou compra e venda futura, assim como com as certidões de praxe referente a unidade do **IMÓVEL** adquirida, correrão por conta exclusiva do **(a) (s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, mesmo se lançadas ou cobradas, a qualquer título da **PROMITENTE VENDEDORA** em especial as referentes ao imposto de transmissão, emolumentos notariais e de registro, despachantes e bem assim outras que venham a ser necessárias ao complemento do negócio jurídico aqui objetivado.

19.4 - Concluída a obra e não alienada a totalidade das unidades autônomas integrantes do **empreendimento**, poderá ser instalado e mantido: a) um local para atendimento, por corretores credenciados, em local apontado pela **PROMITENTE VENDEDORA**; b) em local escolhido pela **PROMITENTE VENDEDORA** placas promocionais da mesma, das construtoras e da(s) corretora(s), do material e com formatos e dimensões que entenderem.

19.5 - Este contrato é extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários ou **PROMITENTES** cessionários dos contratantes, ficando desde já autorizados todos os registros, averbações, cancelamentos que forem necessários, perante o Registro de Imóveis competente;

19.6 - O (A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) obriga(m)-se a comunicar por escrito à VENDEDORA a eventual mudança de endereço, assumindo os riscos que possam advir em caso de não fazê-lo.

19.7 - É facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** a colocação, em caráter definitivo e em local por ela escolhido, de um marco ou placa alusiva ao empreendimento e à sua construção.

19.8 - O **(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagara(ão) o imposto sobre transmissão de bens e direitos a ele relativos – ITBI, no momento em que este recolhimento se fizer necessário.

19.9 - O **(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** responde(m) por todas as despesas, da compra e venda e/ou do financiamento com alienação fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas

Rubrica


DS




e de Serviço de Registro de Imóveis, além de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, não se confundindo, pois, com as obrigações tributárias inerentes a **PROMITENTE VENDEDORA** para a realização do empreendimento.

19.10 - Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente também pelos seguintes motivos: **a)** - se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias; **b)** - em caso da falência, concordata, concurso ou insolvência do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**; **c)** - se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel; **d)** - se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento; **e)** - se ocorrer cessão ou transferência, pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for sem o expresse consentimento da **PROMITENTE VENDEDORA**. **f)** - se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato.

20 - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

20.1 - A escolha da empresa especializada na administração do Condomínio será atribuição exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**, ficando esta autorizada a, assinar, em nome e por conta do Condomínio, e mesmo antes da instalação do mesmo, o respectivo contrato de prestação de serviços, que contenha, além da delegação das funções administrativas operacionais do Condomínio, as cláusulas e condições usuais de mercado para tal tipo de empreendimento e prazo não inferior a 2 (dois) anos, renovável por igual período.

20.2 - Até que o **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, seja imitido na posse do **IMÓVEL** a representação da unidade frente ao **CONDOMÍNIO** será exercida pela **PROMITENTE VENDEDORA**, sem prejuízo da responsabilidade do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pelo pagamento das respectivas quotas condominiais, podendo a **PROMITENTE VENDEDORA** responder pelo **IMÓVEL** em assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias, votando as matérias que se fizerem presentes na ordem do dia, visando o regular funcionamento do empreendimento após concluído.

21 - DECLARAÇÕES DO (A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

21.1 - O (A)(S) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** expressamente declara(m): **I)** Que não tem títulos protestados, nem existe ações contra ele(a) em processamento, que impossibilitem o presente negócio; **II)** - Que tem ciência que é vedado ao(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR (A)(ES)** solicitar(em) modificações, substituições ou acréscimo em sua unidade; **III)** É vedada a interferência direta na obra quer seja em entendimento com o mestre de obras ou encarregados, quer com os operários a serviço da **PROMITENTE VENDEDORA** ou subempreiteiros que esta contratar.

21.2 - O manual do usuário para a utilização da unidade, fornecido por ocasião da entrega das chaves, onde constam os nomes dos fornecedores de serviços de assistência técnica autorizada, é parte integrante do presente contrato e estabelece que os serviços e consertos de defeitos ocasionalmente verificados, só poderão ser feitos **(I)** pela **PROMITENTE VENDEDORA**, **(II)** pela assistência técnica dos fabricantes, ou **(III)** por pessoas autorizadas pelas fábricas; sob pena de perda da garantia e do direito de reclamação em face da **PROMITENTE VENDEDORA**.

21.3 - Declara(m) o (a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ter conhecimento de que: **a)** o prazo de decadência para reclamar contra possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação, é de 90 (noventa) dias,

Rubrica



DS



contados da data da entrega da unidade autônoma; **b)** o prazo decadencial para reclamar contra vícios redibitórios, como tais entendidos eventuais defeitos ocultos, é de 01 (um) ano, contado da efetiva entrega do imóvel, observadas as demais disposições do Código Civil que tratam da matéria; **c)** o prazo de garantia para a responsabilidade pela solidez e segurança do edifício é de 05 (cinco) anos, contados da data do “habite-se”, ficando pré-excluída a responsabilidade se o defeito decorrer da falta de manutenção e conservação a que fica obrigado o (a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** e o condomínio.

21.4 - No caso da ocorrência de vício descrito na cláusula anterior, a **PROMITENTE VENDEDORA** ficará obrigada a repor a unidade no estado em que foi entregue ao (a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, não ficando, em hipótese nenhuma, obrigada a reparar, repor, substituir, consertar ou de qualquer outra forma indenizar valores referentes a benfeitorias voluptuárias de decoração que se agregarem ao imóvel, tais como, por exemplo: móveis, quadros, tapetes, cortinas, armários etc., pois tais benfeitorias serão realizadas sem qualquer interferência da **PROMITENTE VENDEDORA**.

21.5 - A partir da data de instalação do condomínio, correrão por conta do (a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** todas as despesas de condomínio que forem estipuladas em Assembleia, sendo, ainda, da exclusiva responsabilidade do (a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, as despesas e encargos fiscais que se façam necessários ou exigidos neste contrato.

21.6 - O (A)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(m) que a PROMITENTE VENDEDORA disponibilizou uma minuta para exame, com as condições de pagamento do presente contrato e obedecendo a forma legal.

21.7 - O (A)(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) DECLARA(M) QUE TOMOU(AM) CONHECIMENTO PRÉVIO DO CONTEÚDO DESTES INSTRUMENTOS, QUE SUAS DISPOSIÇÕES SÃO DE INTEIRA E INTEGRAL COMPREENSÃO E ALCANCE E QUE AS OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS ASSUMIDAS SÃO COMPATÍVEIS COM A SUA CAPACIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DECLARANDO, AINDA, QUE TEVE CIÊNCIA E ASSINOU TERMO DE CONHECIMENTO, NESTE ATO, DA PLANTA DA UNIDADE, À QUAL EXPRESSAMENTE ADERE, PASSANDO ELA A FAZER PARTE INTEGRANTE E COMPLEMENTAR DO PRESENTE CONTRATO, OBJETO DESTES INSTRUMENTOS.

22 – DECLARAÇÕES FINAIS

22.1 - O imóvel acima descrito integra o ATIVO CIRCULANTE da **PROMITENTE VENDEDORA**, não fazendo parte do ATIVO PERMANENTE IMOBILIZADO, razão pela qual deixa de apresentar a CND do INSS e Certidão Negativa da Receita Federal.

23 - ATO JURÍDICO PERFEITO

23.1 - As partes contratantes declaram que o presente contrato, livremente convencionado, constitui ato jurídico perfeito, não suscetível de lhe serem aplicados dispositivos de legislação superveniente à sua celebração e que possam, direta ou indiretamente, alterar o pressuposto de sua comutatividade, nos termos do disposto no artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

24 – CARÊNCIA.

24.1 - Em atenção ao artigo 34 da Lei 4591/64, o presente instrumento é celebrado sob condição suspensiva, ficando estabelecido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a efetivação ou desistência da incorporação, ficando a definição da incorporação dependente da venda de ao menos 60% (sessenta por cento) do total de unidades do empreendimento, figurando os pagamentos efetuados pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** neste lapso temporal, como depósitos ou adiantamentos para aquisição do IMÓVEL, pelo

que, em sendo denunciada a incorporação, a PROMITENTE VENDEDORA se obriga à integral devolução dos montantes aportados pelo(a) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) devidamente corrigidos pelos mesmos índices de atualização previstos neste instrumento, entre as datas dos respectivos aportes e a devolução promovida pela PROMITENTE VENDEDORA.

25 – IRRETRATABILIDADE E EVICÇÃO DE DIREITO

25.1 - Ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações assumidas pelas partes neste instrumento, o presente é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, dele não podendo as partes se arrepender com assento na regra contida no artigo 420 do Código Civil, sendo assim extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes, pelo que a escritura de compra, venda e cessão há de se fazer, ainda que compulsoriamente, nos termos da legislação vigente, respondendo ainda a **PROMITENTE VENDEDORA**, pela evicção de direito.

26 - DO FORO

26.1 - O foro do contrato é o da comarca de situação do imóvel, com exclusão de qualquer outro, mesmo decorrente de atual ou futuro domicílio das partes.

E, por assim se acharem justos e contratados, que assinam na presença das testemunhas abaixo signatárias, depois de terem lido e achado conforme.

28 de agosto de 2024

Rio de Janeiro, _____ de _____ de 20_____.

DocuSigned by:

Carlos Eduardo Felix Paiva

99FFD2AFBD754C2

VITALE V15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Assinado por:

[Assinatura]

D34F783732EC4A8

NOME DO 1º - COMPRADOR(A)

NOME DO 2º COMPRADOR(A)

Testemunhas:

DocuSigned by:

Suzana Dalvi

8D059C1107DA4FD...

NOME:

CPF/MF: 136.456.287-11

DocuSigned by:

Carolina Rocha

A3E39819637D43E...

NOME:

CPF/MF: 122.759.917-00

Assinado por:

[Assinatura]
JURÍDICO

MINUTA DE CONVENÇÃO DO EMPREENDIMENTO VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular e melhor forma de direito, a **VITALE V15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Av. Alm. Júlio de Sá Bierrenbach, 65 - Bl. 2 - Sl. 415 a 418 – Jacarepaguá - Rio de Janeiro – RJ, inscrita no **CNPJ/MF: 48.573.454/0001-88**, neste ato representada por seu administrador **CARLOS EDUARDO FELIX PAIVA**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, maior, engenheiro civil, e-mail: eduardo@construtoravitale.com.br, portador da carteira de identidade de nº 115. 668.675, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 084.833.167-22, residente e domiciliado nesta cidade, com escritório no endereço acima descrito; na qualidade de incorporador do empreendimento multifamiliar **CONDOMÍNIO “VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL”** a ser construído na **Estrada de Água Grande, 120 - Irajá – Rio de Janeiro – RJ** e registrado perante o **8º Ofício de Registro de Imóveis**, a presente **Convenção de Condomínio**, nos termos da Lei 4.591/64, e artigos 1331 e seguintes da Lei 10.406 de 10/01/2002 (novo Código Civil), a qual deverão aderir todos os proprietários, coproprietários ou aqueles que a qualquer título, venham a ser investidos na posse das unidades imobiliárias de que se constitui o referido condomínio, de acordo com as seguintes normas:

CAPÍTULO I - DAS PARTES COMUNS E AUTÔNOMAS

Artigo 1º O CONDOMÍNIO VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL a ser construído na **Estrada de Água Grande, 120 - Irajá – Rio de Janeiro – RJ** com os favores da **Lei 97/09**, constituindo-se de **2 (dois) Blocos de edifício de natureza residencial**, sendo o **Bloco 1 com térreo mais 13 pavimentos tipo e dependências** composto de **168 (cento e sessenta e oito) unidades**, sendo **162 apartamentos e 06 apartamentos PCD**, o **Bloco 2 com térreo mais 13 pavimentos tipo e dependências mais PUC**, composto de **168 (cento e sessenta e oito) unidades**, sendo **163 apartamentos e 05 apartamentos PCD**, **Bicicletários totalizando 336 Vagas e Estacionamento de veículos com 90 vagas descobertas numeradas administrativamente, sendo 11 vagas PCD.**

Artigo 2º Bloco 1 (Térreo, Tipo, Telhado/Dependência)**1º Pavimento:**

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo, 4 Prismas de Ventilação com acesso, Duto de Exaustão, Casa de Máquinas de Pressurização e Gerador.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 101, 102, 105, 106, 107 e 112 - Sala, Quintal, Varanda, 1 Quarto, Banheiro, Cozinha e Á. Serv. - Adaptados para PCD.

Aptos. 103 e 104 - Sala, Quintal, Varanda, Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 108 a 111 - Sala, Quintal, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Tipo do 2º ao 13º Pavimentos:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 201/1301, 202/1302 e 205/1305 a 212/1312 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 203/1303 e 204/1304 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Á. Serv.

14º Pavimento:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Apto. 1401 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 1402, 1405 a 1412 - Sala, Varanda, Escada de Acesso ao 15º Pavto., Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 1403 e 1404 - Sala, Varanda, Escada de Acesso ao 15º Pavto., Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Á. Serv.

15º Pavimento/Dependências e Telhado:

Em sua parte comum, é constituído por:

Área Técnica Descoberta, 2 Reservatórios, Duto de Exaustão, Escada, Casa de Máquinas Incêndio e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituída por:

Aptos 1402 a 1412 – Hall, Escada de Acesso ao 14º Pavimento e Terraço.

Artigo 3º Bloco 2 (Térreo, Tipo, Telhado/Dependência e PUC)

1º Pavimento:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo, 4 Prismas de Ventilação com acesso, Duto de Exaustão, Casa de Máquinas de Pressurização e Gerador.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 101, 102, 105, 106 e 107 - Sala, Varanda, Quintal, 1 Quarto, Banheiro, Cozinha e Á. Serv. - Adaptados para PCD.

Aptos. 103, 104 e 108 a 112 - Sala, Varanda, Quintal, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Tipo do 2º ao 13º Pavimentos:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 201/1301 a 212/1312 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

14º Pavimento:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, Lixo e 4 Prismas de Ventilação.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Aptos. 1401 a 1407 e 1412 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

Aptos. 1408 a 1411 - Sala, Varanda, Escada de Acesso ao 15º Pavto., Circulação, 2 Quartos, Banheiro, Cozinha e Á. Serv.

15º Pavimento/Dependências/ PUC e Telhado:

Em sua parte comum, é constituído por:

Hall, Circulação, Duto Exaustão, Escada, 3 Elevadores, Medidores, CB, 2 Reservatórios, Casa de Máquinas Incêndio, 4 Prismas de Ventilação, Academia, 3 Lavabos sendo 1 PCD, Área Técnica Descoberta, Bar, Piscina Adulto, Piscina Infantil, Deck Molhado, 2 Decks, Rampa e Jardins.

Em sua parte privativa, é constituído por:

Dependências dos Aptos. 1408 a 1411 - Hall, Escada de Acesso ao 14º Pavto. e Terraço.

Artigo 4º Edículas, Lazer e Acesso

GUARITA: É constituída por Guarita e W.C.

EDÍCULA: É constituída por Salão de Festas, Copa, Banho PCD, 2 Sanitários, Administração, Banheiro e Alojamento/Refeitório.

CHURRASCARIA: É constituída por 2 Churrasqueiras.

LAZER: É constituído por Parquinho, área descoberta e Quadra Descoberta.

ACESSO: É constituído por Entrada e Saída de Veículos, Acesso Pedestres, Jardins, Depósito de Lixo Descoberto, Reservatório de Retardo, Reservatório de Reuso, Bicicletários totalizando 336 Vagas, 2 Cisternas e Estacionamento Descoberto com 90 Vagas.

Artigo 5º Constitui a propriedade comum do condomínio, tida e havida como inalienável e indivisível, tudo aquilo que, por natureza ou função, seja de uso comum. Além dos elementos indicados nos artigos anteriores, constituem partes comuns tudo o que se preste à serventia comum dos condôminos assim como o terreno, as fundações e estrutura de concreto armado do edifício, as paredes externas, as áreas internas de ventilação, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das janelas e portas externas e gradis das varandas das unidades, a rede primária das instalações de água, luz, força, gás e esgoto, os condutores de água pluviais e todas as instalações de fim proveitoso à totalidade ou ao grupo de unidades autônomas, bem como os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum. Todos com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

Artigo 6º A churrasqueira destina-se, exclusivamente, à realização de eventos de lazer ou comemorativos do condomínio ou de seus condôminos, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Artigo 7º O hall principal e demais dependências sociais, destinam-se ao uso dos condôminos e seus hóspedes ou visitantes, observando-se o Regulamento Interno.

Artigo 8º As unidades autônomas, que perfazem o total de 336 (trezentos e trinta e seis) são consideradas partes de propriedade, cujo uso exclusivo cabe a cada condômino, podendo ser alienadas, independente do consentimento dos demais. São assim considerados os apartamentos, a cada um dos quais correspondem, como parte deles inseparável, a respectiva fração ideal de terreno, abaixo discriminadas.

Artigo 9º O empreendimento terá capacidade para 90 (noventa) vagas descobertas, sendo 11 vagas PCD todas destinadas a veículos de passeio localizadas no térreo. As vagas são numeradas administrativamente. As vagas serão vinculadas da seguinte forma:

Bloco 1

Os apartamentos 101, 102, 105, 106, 107 e 112 – Terão direito a 1 vaga PCD de uso indistinto.

Os apartamentos 103, 104, 108, 109, 110 e 111, 203/1103, 204/1104, 1203 a 1210, 1303 a 1310 e 1402 a 1412 – Terão direito cada um a 1 vaga de uso indistinto.

Bloco 2

Os apartamentos 101, 102, 105, 106, e 107 – Terão direito a 1 vaga PCD de uso indistinto.

Os apartamentos 103, 104 e 108 a 112, 1203 a 1205, 1209 a 1211, 1303 a 1305, 1309 a 1311, 1403 a 1405 e 1408 a 1411 – Terão direito cada a 1 vaga de uso indistinto.

Não terão direito a vaga de garagem os seguintes apartamentos:

Bloco 1 – 201/1101, 202/1102, 205/1105 a 212/1112, 1201, 1202, 1211, 1212, 1301, 1302, 1311, 1312 e 1401.

Bloco 2 – 201/1101 a 212/1112, 1201, 1202, 1206 a 1208, 1212, 1301, 1302, 1306 a 1308, 1312, 1401, 1402, 1406, 1407 e 1412.

Parágrafo Primeiro: As vagas no estacionamento se destinam aos veículos de passeio com altura máxima de 2,00m.

Parágrafo Segundo: O direito ao uso das vagas de estacionamento poderá ser transferido de um proprietário para outro, bem como ser objeto de locação ou comodato, em favor dos condôminos proprietários ou locatários.

Parágrafo Terceiro: A cada usuário das referidas vagas competirá proporcionar meios para facilitar as manobras dos veículos nas dependências do prédio. Para isso, deverá sujeitar-se, a qualquer hora, a atender com presteza aos chamados do funcionário ou de outro morador do prédio.

Artigo 10º A piscina é de uso exclusivo dos moradores devendo, entretanto, ser obedecido o que determina o Regimento Interno.

Parágrafo único: A decisão de usar a piscina é pertinente a cada morador, sendo vedado àqueles que não estiverem preparados adequadamente para seu uso, fazê-lo. O síndico deverá exigir dos frequentadores destes locais, atestado médico liberatório, ou delegar este controle a empresa que venha a administrar esta área, sob pena de impedir o acesso do condômino ou visitante que não cumprir esta determinação.

Artigo 11º Os apartamentos do edifício de que trata o presente se destinam ao uso residencial, sendo proibida sua utilização para qualquer outro fim, mesmo que em caráter transitório.

CAPÍTULO SEGUNDO - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS

Artigo 12º Constituem despesas comuns do Edifício:

- A** As relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns e dependências do Edifício;
- B** As relativas à manutenção das partes e coisas comuns do Edifício;
- C** O prêmio do seguro do Edifício e dos empregados;
- D** Os honorários da Administradora, a remuneração do zelador e demais empregados do Edifício;
- E** Os impostos, contribuições e encargos da previdência e assistência social atual e que venham a ser criados por determinação legal.

Artigo 13º O rateio das despesas comuns ordinárias e extraordinárias do Edifício dar-se-á na mesma forma da fração de ideal detalhada na tabela abaixo:

UNIDADES	FRAÇÕES - BLOCO 1			UNIDADES	FRAÇÕES - BLOCO 2		
	UNIDADES	REP.	TOTAL		UNIDADES	REP.	TOTAL
101	0,003139	1	0,003139	101	0,003138	1	0,003138
102	0,003150	1	0,003150	102	0,003149	1	0,003149
103	0,003688	1	0,003688	103	0,003121	1	0,003121
104	0,003688	1	0,003688	104	0,003121	1	0,003121
105	0,003150	1	0,003150	105	0,003149	1	0,003149
106	0,003139	1	0,003139	106	0,003138	1	0,003138
107	0,003150	1	0,003150	107	0,003149	1	0,003149
108	0,003125	1	0,003125	108	0,003124	1	0,003124
109	0,003122	1	0,003122	109	0,003121	1	0,003121
110	0,003122	1	0,003122	110	0,003121	1	0,003121
111	0,003125	1	0,003125	111	0,003124	1	0,003124
112	0,003150	1	0,003150	112	0,003149	1	0,003149
201 a 1101	0,002837	10	0,028370	201 a 1101	0,002837	10	0,028370
202 a 1102	0,002823	10	0,028230	202 a 1102	0,002823	10	0,028230
203 a 1103	0,003563	10	0,035630	203 a 1103	0,002781	10	0,027810
204 a 1104	0,003563	10	0,035630	204 a 1104	0,002781	10	0,027810
205 a 1105	0,002823	10	0,028230	205 a 1105	0,002823	10	0,028230
206 a 1106	0,002837	10	0,028370	206 a 1106	0,002837	10	0,028370
207 a 1107	0,002848	10	0,028480	207 a 1107	0,002848	10	0,028480
208 a 1108	0,002819	10	0,028190	208 a 1108	0,002819	10	0,028190
209 a 1109	0,002781	10	0,027810	209 a 1109	0,002781	10	0,027810
210 a 1110	0,002781	10	0,027810	210 a 1110	0,002781	10	0,027810
211 a 1111	0,002819	10	0,028190	211 a 1111	0,002819	10	0,028190
212 a 1112	0,002837	10	0,028370	212 a 1112	0,002837	10	0,028370
1201 e 1301	0,002837	2	0,005674	1201 e 1301	0,002837	2	0,005674
1202 e 1302	0,002823	2	0,005646	1202 e 1302	0,002823	2	0,005646
1203 e 1303	0,003563	2	0,007126	1203 e 1303	0,002996	2	0,005992
1204 e 1304	0,003563	2	0,007126	1204 e 1304	0,002996	2	0,005992

1205 e 1305	0,003039	2	0,006078	1205 e 1305	0,003039	2	0,006078
1206 e 1306	0,003052	2	0,006104	1206 e 1306	0,002837	2	0,005674
1207 e 1307	0,003063	2	0,006126	1207 e 1307	0,002848	2	0,005696
1208 e 1308	0,003035	2	0,006070	1208 e 1308	0,002819	2	0,005638
1209 e 1309	0,002996	2	0,005992	1209 e 1309	0,002996	2	0,005992
1210 e 1310	0,002996	2	0,005992	1210 e 1310	0,002996	2	0,005992
1211 e 1311	0,002819	2	0,005638	1211 e 1311	0,003035	2	0,006070
1212 e 1312	0,002837	2	0,005674	1212 e 1312	0,002837	2	0,005674
1401	0,002837	1	0,002837	1401	0,002837	1	0,002837
1402	0,004125	1	0,004125	1402	0,002823	1	0,002823
1403	0,004929	1	0,004929	1403	0,002996	1	0,002996
1404	0,004929	1	0,004929	1404	0,002996	1	0,002996
1405	0,004125	1	0,004125	1405	0,003039	1	0,003039
1406	0,004028	1	0,004028	1406	0,002837	1	0,002837
1407	0,004137	1	0,004137	1407	0,002848	1	0,002848
1408	0,004107	1	0,004107	1408	0,003846	1	0,003846
1409	0,004220	1	0,004220	1409	0,004220	1	0,004220
1410	0,004220	1	0,004220	1410	0,004220	1	0,004220
1411	0,004107	1	0,004107	1411	0,003916	1	0,003916
1412	0,004125	1	0,004125	1412	0,002837	1	0,002837
TOTAIS			0,515193	TOTAIS			0,484807

LOCOS	UNIDADES	VAGAS	FRAÇÃO IDEAL
BLOCO 1	168	59	0,515193
BLOCO 2	168	31	0,484807
TOTAL	336	90	1,000000

Artigo 14º Compete à Assembleia Geral Ordinária fixar o orçamento das despesas comuns, cabendo aos condôminos contribuir mensalmente para o custeio das referidas despesas, até o dia 10 (dez) de cada mês, de acordo com os percentuais definidos no Artigo 13º.

Artigo 15º As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos proprietários, seguindo a mesma proporção discriminada no Artigo 13º.

Parágrafo Único As despesas extraordinárias serão cobradas no prazo necessário para cumprimento dos eventos que as originaram, podendo ser pagas junto com a cota condominial, desde que discriminadas.

Artigo 16º Ficará(ão) a cargo exclusivo do(s) condômino(s) envolvido(s) as despesas decorrentes de atos danosos por ele(s) praticados, bem como seus familiares, dependentes, visitantes, hóspedes e empregados, assim como o aumento das despesas a que der (em) causa.

Artigo 17º O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outra destinação não lhe for dada pela Assembleia Geral Ordinária. O déficit verificado a qualquer tempo será rateado pelos condôminos no menor prazo possível, nas devidas proporções.

CAPÍTULO TERCEIRO – DOS DEVERES E DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo 18 º São direitos dos Condôminos:

- A** Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, desde que não prejudique a segurança, solidez e o bom nome do Residencial, não causem danos aos demais Condôminos, e não infrinjam as normas legais e as disposições desta Convenção e do Regulamento Interno;
- B** Usar e gozar das partes comuns do Residencial, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos;
- C** Examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou Síndico;
- D** Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para os serviços internos de sua unidade autônoma, nem para serviços externos; respeitando os regulamentos e normas de utilização, traçados pela administração;
- E** Comparecer às Assembleias, nelas discutir e o direito ao voto desde que esteja quite com o condomínio;
- F** Denunciar, ao Administrador ou Síndico, qualquer irregularidade que observarem.

São deveres dos Condôminos:

- A** Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- B** Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- C** Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- D** Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- E** O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.
- F** O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nas alíneas “A” a “D” deste item, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

CAPÍTULO QUARTO - DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 19º A finalidade principal do presente Regimento Interno é o estabelecimento de normas básicas orientadoras, voltadas à obtenção do bem-estar social, confraternização, respeito mútuo e perfeito equilíbrio social no relacionamento condominial, através da conciliação e humanização regimental, assim como o modo de usar as coisas e serviços comuns na forma que determina o art. 9, §3º, Alínea C da Lei 4591/64. Cada condômino se obriga por si, seus familiares, empregados e sucessores a:

- A** Guardar decore e respeito no uso das coisas usufruindo com tranquilidade, civilidade e segurança das partes comuns, não as usando nem permitindo que sejam usadas bem como os respectivos apartamentos, para fim diverso daquele a que se destinam.

- Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões, quanto à coisa comum;
- B** Não usar os respectivos apartamentos, nem alugá-los ou cedê-los para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou ainda as que se deem ao vício de embriaguez ou uso de drogas;
- C** Não remover pó de tapetes, de cortinas ou dos apartamentos se não por meios que impeçam a sua dispersão;
- D** Não estender roupas ou tapetes em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou onde estejam expostos ao risco de cair;
- E** Não lançar quaisquer objetos para fora das janelas;
- F** Colocar o lixo em sacos plásticos e depositá-los dentro do compartimento de lixo nos andares. O Zelador por determinação do Síndico adotará rotina para retirada do lixo em intervalos que permitam que o local permaneça asseado. Se contratada empresa de manutenção esta deverá tomar a mesma postura e providências;
- G** Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- H** Não retirar, substituir ou acrescentar luminárias dos forros das varandas, as quais fazem parte da composição das fachadas, devendo suas lâmpadas permanecerem totalmente embutidas no copo da luminária;
- I** Não usar nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros objetos estranhos à fachada principal do Edifício.

Parágrafo Primeiro: Serão admitidas apenas redes protetoras de nylon branco bem como toldos lisos em cor única e modelo padronizado, desde que fixados internamente do peitoril de alumínio das varandas, sem danificar o revestimento externo da fachada. Sob nenhuma hipótese os toldos ou redes, mesmo removíveis ou retráteis, poderão esconder trechos da fachada ou do gradil de vidro e o peitoril de alumínio da mesma. A utilização e escolha destes acessórios deverão ser obrigatoriamente precedidas de Assembleia Geral dos condôminos na qual o tema será discutido, sendo necessário, para sua aprovação, o voto da maioria dos condôminos em Assembleia especialmente convocada.

- J** Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares no seu horário de trabalho;
- K** Não manter em seus imóveis substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do Edifício ou incômodo aos demais condôminos;
- L** Permitir o ingresso a qualquer tempo, em suas respectivas unidades autônomas, do síndico ou seus prepostos, quando isso se faça indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral dos Edifícios e casas, à sua segurança ou solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações e tubulações nas unidades vizinhas;
- M** Comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia infectocontagiosa em seu apartamento;
- N** Não instalar aparelhos de ar condicionado, exaustores ou condensadores de equipamentos com igual finalidade, a não ser nos locais a eles destinados, devidamente fixados e com dreno conectado no respectivo coletor;
- O** Não executar serviços de mecânica, lanternagem e qualquer conserto de veículos nas dependências do prédio, inclusive nas vagas do estacionamento, ressalvadas as medidas e providências necessárias para que o veículo possa ser removido do estacionamento;
- P** Não manter nem criar em suas unidades animais de grande porte nem de raça reconhecidamente agressiva, nem transitar com eles pelas dependências do condomínio. Desde que não causem incômodo aos demais condôminos, serão tolerados gatos, cachorros de pequeno e médio porte, assim considerados de acordo com a classificação etimológica da CBKC (Confederação Brasileira de Cinofilia), bem como pássaros que não estejam em risco de extinção ou proibidos pelo IBAMA ou FEEMA.

Parágrafo Segundo - Para acesso ou retirada do animal do prédio deverá ser preso na coleira e/ou com focinheira, quando oferecerem possibilidade de risco aos demais condôminos ou usuários do condomínio.

Artigo 20º É dever de todo morador conhecer e fazer cumprir a Lei, esta Convenção, o Regimento Interno, as decisões administrativas do colegiado gestor ou do Síndico, e, ainda as deliberações das Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.

Artigo 21º As disposições do **ARTIGO 18º** servirão de base para a confecção do Regulamento Interno do Edifício, que será aprovado em assembleia.

Artigo 22º Cumpre aos moradores guardar silêncio das 22 às 07 horas da manhã, evitando a produção de sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos moradores do prédio.

Parágrafo único - Os reparos, consertos e obras nas unidades autônomas deverão ser realizados de segunda a sexta-feira, das 8 às 18 horas, e aos sábados, das 9 às 13 horas, respeitando-se os demais horários, domingos e feriados, exceto em casos de emergência para o bem comum.

Artigo 23º É proibido a instalação de antenas transmissoras receptoras de equipamento de radiocomunicação.

Parágrafo Primeiro – Nenhuma antena individual, equipamento ou instalação de qualquer natureza, poderá ser montada nas paredes externas dos apartamentos ou no telhado da edificação, sem prévia autorização, por escrito, da administração do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Segundo – A infração ao disposto no artigo acima autorizará a Administração do CONDOMÍNIO a remover a antena, equipamento ou qualquer outra instalação irregularmente feita, a expensas do CONDÔMINO responsável por sua instalação, e, no caso de reincidência, a aplicar-lhe, ainda, a multa prevista nesta convenção.

Artigo 24º É proibido o uso do elevador para transportar volumes que excedam ao peso especificado para o mesmo.

Artigo 25º O horário permitido para a mudança (saídas ou entradas) será de segunda a sexta, de 08 às 18 horas, e sábados de 9 às 13 horas. O dia de mudança deverá ser comunicado ao síndico com antecedência de 24 horas. Eventuais danos causados, em virtude da mudança, serão de responsabilidade do morador.

Artigo 26º Deverá ser evitado a permanência desnecessária de empregados, fornecedores, funcionários e familiares destes nas partes comuns do prédio.

Artigo 27º Qualquer dano causado ao Condomínio por morador ou pessoas de sua relação será de exclusiva responsabilidade do condômino em questão, devendo o mesmo comunicar a ocorrência ao síndico e providenciar o devido reparo em tempo hábil.

Artigo 28º Bicicletas, velocípedes e outros brinquedos poderão ser guardados em locais a serem futuramente designados, porém o Condomínio e/ou o Síndico não poderão ser responsabilizados por roubo, furto ou avarias.

Artigo 29º Os fornecedores e outros prestadores de serviço só poderão ingressar no Bloco de apartamentos desde que previamente identificados e anunciados, devendo permanecer somente o tempo necessário ao desempenho de suas funções. Todo e qualquer visitante só poderá entrar nas unidades residenciais com autorização expressa do morador.

Artigo 30º As sugestões e reclamações deverão ser dirigidas por escrito ao síndico, no respectivo livro.

Artigo 31º Na locação de sua unidade autônoma, o LOCADOR deverá anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia desta CONVENÇÃO, e também fazer constar no contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância da mesma.

Artigo 32º As disposições do presente capítulo, bem como outras da presente convenção que disciplinam o uso das partes comuns e das partes autônomas, farão parte do Regulamento Interno a ser aprovado em Assembleia Geral do Condomínio.

CAPÍTULO QUINTO - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 33º Realizar-se-á anualmente, na segunda quinzena do mês de abril, uma ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, convocada pelo Síndico, de forma presencial ou virtual (híbrida), a qual compete além das demais matérias inscritas na “ordem do dia”, aprovar por maioria dos presentes as verbas para as despesas ordinárias, de modernização, manutenção preventiva ou corretiva, reformas e outras afins.

Parágrafo Primeiro As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a hora, a data e o local da Assembleia e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que representem 1/4 dos proprietários.

Parágrafo Segundo As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do síndico, bem como, proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

Parágrafo Terceiro Deverá haver um prazo mínimo de 08 (oito) dias entre a data da postagem, ou do protocolo, da carta de convocação e a data de sua realização;

Parágrafo Quarto É lícito fixar no mesmo aviso o horário em que se realizará a Assembleia em primeira e segunda convocação.

Parágrafo Quinto O síndico enviará as convocações aos respectivos endereços dos condôminos, salvo se estes tiverem, em tempo oportuno, comunicado outro endereço para onde devam ser remetidas as correspondências, ou então, convocará moradores por edital publicado duas vezes em jornal local de grande circulação.

Artigo 34º As Assembleias serão presididas por um condômino especialmente escolhido entre os presentes, que indicará o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

Parágrafo Único É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos das assembleias.

Artigo 35º Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem às unidades que lhe pertencem, computando-se os resultados das votações por maioria dos votos calculados sobre o número de presentes, à vista do livro de presença, por todos assinados.

Parágrafo Primeiro Será exigido a maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que a Lei exija uma ou outra.

Parágrafo Segundo Se um apartamento pertencer a vários proprietários, indicarão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito em documento que deverá ser exibido na Assembleia.

Parágrafo Terceiro Não poderão votar nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso com o pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas.

Parágrafo Quarto É vedado ao condômino votar em assunto em que tenham particular interesse.

Parágrafo Quinto Será necessário para alterar a presente convenção o voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos proprietários.

Artigo 36º É lícito o condômino ser representado nas Assembleias por procurador, com poderes especiais, 6condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico, o membro da administração ou administradora do condomínio.

Artigo 37º A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de abril de cada ano, conforme determinação contida no artigo 33º e a ela compete:

- A Discutir e votar o orçamento para o exercício em curso, fixando o fundo de reserva;
- B Discutir e votar o relatório e as contas do síndico relativas ao exercício findo;

- C** Eleger o síndico e subsíndico;
- D** Eleger os 03 (três) membros do Conselho Consultivo e 2 (dois) suplentes;
- E** Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 38º As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) dos apartamentos que constituem o Empreendimento e, em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da Assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio

Artigo 39º As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem 1/2 (metade) dos condôminos que constituem o Empreendimento e em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da Assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio

Parágrafo único As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos, pelo mesmo processo, e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembleias Gerais Ordinárias.

Artigo 40º Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

- A** Deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;
- B** Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ele levados, a pedido dos interessados;
- C** Deliberar sobre as demais matérias constantes da ordem do dia;
- D** Examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino.

Artigo 41º Nas Assembleias Gerais Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos calculados sobre o número de presentes à vista do “Livro de Presença” por todos assinados, salvo o disposto no parágrafo único, a seguir:

Parágrafo único - Sem prejuízo do estipulado no Art. 39º será exigido:

- A** Voto da maioria dos condôminos proprietários, para a realização de benfeitorias úteis na Edificação;
- B** Voto da maioria absoluta dos membros da Assembleia para a destituição do síndico;
- C** Voto da metade mais uma das frações ideais, para reconstrução ou venda em caso de destruição total da edificação;
- D** Voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos proprietários para a realização de benfeitorias meramente voluptuárias;
- E** Voto da unanimidade dos condôminos proprietários, para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade e para aprovar a mudança dos aspectos arquitetônicos nas Edificações, com a repercussão em todas as partes visíveis do exterior, inclusive as mudanças em: muretas, gradil, paredes e forros, com respectivas luminárias das varandas cobertas de todos os apartamentos, uma vez que os mesmos fazem parte integrante da fachada do Edifício;
- F** Será exigida unanimidade dos votos dos condôminos para alterar o critério de rateio de despesas previsto no Artigo 14;
- G** Será exigido quórum de 2/3 dos votos dos condôminos para alterar o regimento interno;

- H** Será exigido quórum de 2/3 dos votos dos condôminos para mudança de destinação do Edifício ou da unidade imobiliária, de acordo com a alteração na parte final do artigo 1351 do Código Civil.

Artigo 42º As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir, podendo ser realizadas de forma presencial ou virtual (híbrida).

Parágrafo Único: Dentro dos 8 (oito) dias que se seguirem à Assembleia o síndico informará a todos os condôminos das deliberações tomadas.

Artigo 43º As Atas das Assembleias Gerais serão lavradas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, Secretário e condôminos presentes, que terão o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes.

Parágrafo Único: Para as votações de questões polêmicas, poderá ser contratado um profissional especializado para orientar a sessão, secretariá-la e lavrar a respectiva Ata.

Artigo 44º O livro para registro de atas deverá preferencialmente ser escriturado por ocasião da realização da reunião, de modo a relatar os assuntos deliberados na sessão. Poderá, entretanto, ser adotada a opção da lavratura de uma minuta, que deverá ser assinada pelo Presidente da reunião e, na próxima reunião, ser ratificada. Em ambos os casos, a ata deverá registrar a seguintes ocorrências:

- A** Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;
- B** Abertura dos trabalhos pelo Síndico;
- C** Escolha do Presidente e do Secretário;
- D** Verificação do “quórum” deliberativo, com base na folha de presenças;
- E** Transcrição da Ordem do Dia;
- F** Resumo das discussões;
- G** Resultado de cada votação;
- H** Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;
- I** Saída de algum condômino;
- J** Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, se redigida na hora, ou aprovação da ata anterior, se for o caso;

Parágrafo Único: As assembleias poderão ser gravadas em meio eletrônico para posterior transcrição em Ata, devendo a gravação ser eliminada após a referida transcrição.

CAPÍTULO SEXTO - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 45º A administração do Condomínio caberá a um síndico, condômino ou não, eleitos em Assembleia Geral Ordinária pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito para mais um mandato consecutivo, o salário do síndico, deverá ser decidido em assembleia geral.

Parágrafo Primeiro Ao síndico compete:

- A** Representar o condomínio em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do mesmo, podendo para tal fim constituir advogado legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes “ad judícia” e outros que se fizerem necessários;
- B** Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção, regime interno e as deliberações das Assembleias;
- C** Superintender a administração do Empreendimento;
- D** Admitir e demitir empregados, bem como fixar suas respectivas remunerações;

- E** Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que for necessário à segurança das Edificações, até o limite correspondente a 2/3 (dois terços) do orçamento mensal do condomínio, ou com a prévia aprovação da Assembleia, especialmente convocada, se exceder esta importância;
- F** Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;
- G** Procurar por meios persuasivos dirimir divergências entre os condôminos;
- H** Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder;
- I** Comunicar à Assembleia as citações, notificações ou intimações que receber;
- J** Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido por grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;
- K** Prestar a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração e oferecer propostas de orçamento para o exercício seguinte;
- L** Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias das Edificações, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infrações a disposições legais desta convenção;
- M** Ceder mensalmente ao Conselho Fiscal, para exame, as contas do mês anterior;
- N** O Síndico é isento do pagamento mensal de sua cota parte referente exclusivamente às despesas ordinárias de manutenção do condomínio;
- O** Efetuar seguro do prédio previsto nesta Convenção;
- P** Elaborar o orçamento da receita e despesa relativo a cada ano, conforme ar. 1348, VI do Código Civil;
- Q** Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- R** Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

Parágrafo Segundo Ao subsíndico compete substituir o síndico em seus impedimentos eventuais.

Artigo 46º No caso de vacância no cargo de Síndico, o Subsíndico eleito assumirá o cargo e exercerá o mandato pelo tempo necessário para eleger um novo Síndico.

Parágrafo único: Em caso de destituição ou impedimento, o Subsíndico deverá assumir e convocar assembleia para eleição de outro Síndico que completará o mandato do destituído ou impedido.

Artigo 47º O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições.

Artigo 48º O síndico responde, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

CAPÍTULO SÉTIMO - DO CONSELHO FISCAL

Artigo 49º A Assembleia Geral Ordinária elegerá anualmente, entre os condôminos residentes, um Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e 2 (dois) membros suplentes, os quais exercerão gratuitamente suas funções. Cabe aos suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros efetivos. Os Conselheiros serão escolhidos de forma que o colegiado seja representado por condôminos do prédio, buscando harmonia entre todos os proprietários.

Artigo 50º Compete ao Conselho Fiscal:

- A** Fiscalizar as atividades do Síndico e Subsíndico, examinar as contas, relatórios e comprovantes;
- B** Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio e em contratos relevantes;
- C** Opinar nos assuntos de interesse comum entre o síndico e os condôminos;
- D** Dar parecer em matérias relativas às despesas extraordinárias;
- E** Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do síndico. Poderá ser utilizada de forma subsidiária a via eletrônica (e-mail);
- F** Dar parecer sobre as contas do síndico, bem como a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando à Assembleia Geral;
- G** Autorizar o uso do fundo reserva, ou outra reserva do condomínio.

CAPÍTULO OITAVO - DO SEGURO

Artigo 51º Sem prejuízo do estipulado nos artigos 14 e 17 da Lei 4591/64, as Edificações serão seguradas em companhia idônea e através de corretor habilitado, contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se na apólice a metragem quadrada de cada unidade.

Parágrafo Único: É lícito ao condômino, individualmente e às suas custas, aumentar o seguro de sua unidade ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Artigo 52º Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Edifício, a Assembleia Geral se reunirá dentro de quinze dias e elegerá uma comissão de 5 (cinco) condôminos, formada por membro do prédio sinistrado que ficarão investidos de poderes para:

- A** Receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio no estabelecimento bancário destinado pela Assembleia;
- B** Abrir concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;
- C** Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Único: Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para cobrir as despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento de excesso, de acordo com as respectivas frações ideais de terreno, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos, na forma da Lei.

Artigo 53º Por votos que representem metade mais uma das frações ideais, poderá os condôminos em Assembleia deliberar que o Edifício não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na razão de suas respectivas frações ideais de terreno.

Artigo 54º Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á imediatamente à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CAPÍTULO NONO - DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 55º Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas do condomínio será cobrado uma importância equivalente a 5 % (cinco por cento) para constituição do fundo de reserva a ser utilizado pelo síndico em caso de emergência, desde que autorizado pelo Conselho Consultivo, discriminando o que forem despesas ordinárias e extraordinárias.

CAPÍTULO DÉCIMO - DAS PENALIDADES

Artigo 56º Os condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas cotas ficarão sujeitos às seguintes penalidades, a partir da data do vencimento das obrigações:

- A** Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito;
- B** Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia;
- C** Decorridos trinta dias do vencimento da obrigação, poderá o síndico cobrar o débito por via judicial, hipótese em que, além das custas judiciais, ficarão os inadimplentes sujeitos ao pagamento dos honorários advocatícios, à razão de 20% (vinte por cento) sobre o montante do débito.

Artigo 57º O condômino se obriga a não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, bem como a não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas. Ficando sujeito a uma multa de até 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições condominiais.

Artigo 58º O condômino se obriga a dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos usuários ou aos bons costumes. Ficando sujeito a uma multa de até 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições condominiais.

Artigo 59º O condômino que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio ficará sujeito a uma multa de até 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições condominiais.

Artigo 60º O condômino, que por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor de suas contribuições condominiais, sem prejuízo das demais consequências, cíveis ou criminais do seu ato.

Parágrafo Único: A multa cobrada pelo síndico deverá ser ratificada pela Assembleia Geral dos Condôminos. Nesta mesma assembleia e também com pauta específicas, outros casos poderão ser apreciados e, então, aplicadas as penalidades cabíveis.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 61º A construção das unidades se dará em Paredes de Concreto, de modo que quaisquer alterações ou intervenções nas paredes das unidades estão proibidas.

Artigo 62º As varandas que compõem as unidades autônomas poderão ser fechadas, tendo em vista o disposto no Artigo 8º da LC 198 bem como Lei Complementar 145/2014, **relativo à legislação sobre o fechamento de varandas. A utilização e escolha deste acessório deverá ser obrigatoriamente precedida de Assembleia Geral dos condôminos na qual o tema será discutido, sendo necessário, para sua aprovação, o voto da maioria simples dos condôminos em Assembleia especialmente convocada.**

Parágrafo Único: Quaisquer outros tipos de fechamento de varandas não previsto ou em desacordo com o artigo supramencionado na LC 198 deverão observar o disposto na Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018 e em suas regulamentações.

Artigo 63º Todos os demais condôminos se obrigam e se comprometem a fazer constar da escritura de venda de suas respectivas unidades, o direito assegurado no **Artigo 59º, 60º e 61º.**

Artigo 64º Visando assegurar ao **EMPREENHIMENTO** uma administração compatível com o padrão previsto para o **CONDOMÍNIO VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL** a empresa a ser contratada para o período correspondente à implantação do Condomínio e à duração do primeiro mandato, será de indicação da INCORPORADORA, escolhida entre empresas de reconhecida idoneidade e capacitação técnica no mercado.

Parágrafo Primeiro - A primeira Administradora do Condomínio acumulará o cargo de Síndico e será livremente escolhida pela Incorporadora, devendo a contratação ocorrer antes da data da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da aludida Assembleia, prorrogável por igual período.

Parágrafo Segundo - A remuneração mensal da Administradora será paga pelo Condomínio, no dia 5 (cinco) de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vigendo a remuneração a partir da Assembleia de Instalação do Condomínio.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 65º O exercício financeiro, a prestação de contas do exercício findo, terão a duração de 12 meses, sendo renovados em Assembleia Ordinária a se realizar no mês de abril de cada ano ou na data possível mais próxima.

Artigo 66º Esta convenção é obrigatória a todos os condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades que integram o Edifício.

Artigo 67º A presente convenção fica submetida ao regime das Leis 10.406/02 (Código Civil) e da Lei 4.591/64.

Artigo 68º Fica eleito o Foro Regional de Jacarepaguá, desta cidade como o competente para nele se dirimirem todas e quaisquer questões oriundas da aplicação da presente Convenção.

Artigo 69º A presente minuta integra o Memorial de Incorporação do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL**, nos termos do artigo 32, letra "j" da Lei 4.591/64.

Rio de Janeiro, 20 de outubro de 2023.



VITALE V15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.





MEMORIAL DESCRITIVO

Vitale Sky Clube Residencial

1. O EMPREENDIMENTO:

1.1. Descrição:

O projeto prevê a construção de grupamento residencial, composto por cinco (2) blocos residenciais, sendo o bloco 1 com 168 unidades e o bloco 2 com 168 unidades, totalizando 336 unidades residenciais.

1.2. Localização:

Estrada da Água Grande, 120 – Irajá – Rio de Janeiro – RJ.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

2.1. Fundações:

De acordo com sondagem a ser realizada no local e com o projeto estrutural.

2.2. Estrutura:

O sistema estrutural será misto, onde os blocos 01 e 02 seguirão o sistema monolítico de concreto - paredes e lajes moldadas in loco, e as edificações isoladas destinadas ao lazer, seguirão o conceito de concreto armado com pilares e vigas.

2.3. Instalações elétricas:

De acordo com as normas das concessionárias locais e ABNT.

Fios e cabos: Cordeiro, Forusi, Nambei, Pirelli, Cobrecon ou similar.

Quadro elétrico: em PVC da Celmar, Steck, Krona, Polar ou similar.

Disjuntores: tipo mini da GE, Siemens, Steck, Krona ou similar.

Interruptores e tomadas: Tipo silentoque das marcas Iriel, Pial, Alumbra, Steck ou similar.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS – NÚMERO DE PONTOS									
	AMBIENTE	LUZ TETO	ARA ND.	INTERRUP.	TOM.	ANT.	TEL.	INTER.	AC.
ÁREA PRIVATIVA - BLOCO	Sala	2		1	3	1	1		1
	Dormitório 1	1		1	2	1			1
	Dormitório 2	1		1	2	1			1
	Banheiro	1		1	1				
	Circulação	1		1					
	Hall - Dependência	1		1					
	Varanda	1		1					
	Cozinha	1		1	5			1	
	Área de serviço	1		1	2				

2.4. Ar condicionado:

Haverá previsão em tubulação seca guiada para ar condicionado de janela nos quartos.

Haverá previsão de ponto de força com tubulação seca guiada na varanda, para instalação de Split na sala.

Haverá previsão em tubulação seca guiada para Split nos salões de festa, salão de jogos, academia e brinquedoteca.

Condomínio Universe Empresarial - Av. Alm. Júlio de Sá Bierrenbach, 65 - Bloco: 02 - Salas: 415 a 418
Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ / Cep: 22.775-028
construtoravitale@construtoravitale.com.br / www.construtoravitale.com.br

2.5. Instalações telefônicas:

De acordo com projeto de telefonia.

Eletrodutos: rígido e flexível em PVC marca Tigre, Amanco, Plastubos, Krona, Polar ou similar.
Placas marca Pial – linha Silentoque, Alumbra, Lorenzetti – linhas básicas ou similar.

Haverá previsão em tubulação seca para 01 ponto de telefone na sala.

2.6. Instalações de interfone:

Previsão para 01 ponto por unidade na cozinha - Tubulação cabeada.

2.7. Previsão de antena coletiva de TV/FM e TV a cabo:

Haverá previsão em tubulação seca para 01 ponto de antena na sala e 01 ponto em cada quarto.

2.8. Previsão para portão automático na entrada do condomínio:

Entregue instalado automatização do portão do estacionamento.

2.9. Instalações hidros sanitárias:

De acordo com as normas da ABNT e concessionária.

Tubulações para água fria: em PVC marca Amanco, Tigre, Akros, Krona, Plastubos ou similar.

Tubulações para água quente nos banheiros: em CPVC marca Amanco, Tigre, Akros, Krona, Plastubos ou similar.

Conexões: TUPY, APOLLO, BELGO ou similar e/ou (combinados se necessário) sistema flexível marca AMANCO, EMMETI ou similar.

Registros: marca Fabrimar, Deca, Hervy, Docol ou similar.

Tubulação para esgoto: toda tubulação em PVC da marca Amanco, Tigre, Akros, Krona, Plastubos ou similar.

Caixa de gordura e inspeção: em anéis de concreto armado com tampas de ferro fundido.

Louças: Santa Clara, Deca, Icasa, Logasa, Celite ou similar.

Metais: Esteves, Fabrimar, Astra, Mundi, Docol, Forusi, Celite ou similar.

Sifão: Em plástico marca Esteves, Fabrimar, Astra, Deca, Celite, Docol ou similar.

Poderá haver tubulação hidrossanitária aparente nas áreas privativas descobertas do pavimento térreo e fachadas.

Unidades residenciais:

Na área de serviço das unidades haverá instalação de esgoto e hidráulica para máquina de lavar roupa e tanque.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS – NÚMERO DE PONTOS				
AMBIENTE		ÁGUA FRIA	ÁGUA QUENTE	ESGOTO
ÁREA PRIVATIVA	Banheiro	3	1	4
	Cozinha	2	0	1
	Área de Serviço	2	0	2
	Varanda	0	0	0

Banheiro:

- Água fria pontos (lavatório, bacia c/ caixa acoplada, ducha e chuveiro)
- Água quente ponto (chuveiro)
- Esgoto pontos (lavatório, bacia c/ caixa acoplada, ralo externo e ralo box);

Cozinha:

- Água fria pontos (bancada e filtro)
- Esgoto pontos (Bancada);

Condomínio Universe Empresarial - Av. Alm. Júlio de Sá Bierrenbach, 65 - Bloco: 02 - Salas: 415 a 418
Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ / Cep: 22.775-028
construtoravitale@construtoravitale.com.br / www.construtoravitale.com.br

Área de serviço:

- Água fria pontos (Tanque e máquina de lavar)
- Esgoto pontos (Tanque e ralo);

2.10. Instalações de gás:

De acordo com projeto aprovado na NATURGY.

Haverá 01 ponto na cozinha para o fogão e 01 ponto para aquecedor na área de serviço.

Poderá haver tubulação aparente nas cozinhas, áreas de serviço, áreas privativas descobertas do pavimento térreo e fachadas.

2.11. Instalação contra incêndio:

De acordo com o projeto a ser aprovado pelo CBMERJ (Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro).

2.12. Esquadrias:**2.12.1. Portas**

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO
Sala	Alumínio	Porta em esquadria de alumínio com vidro e pintura eletrostática com 2 folhas de correr.
Sala	Madeira	Porta de abrir de uma folha tipo prancheta lisa (semi-oca) de madeira do tipo sarrafeadas ou colmeia.
Quartos e Dependências	Madeira	Porta de abrir de uma folha tipo prancheta lisa (semi-oca) de madeira do tipo sarrafeadas ou colmeia.
Banheiros	Madeira	Porta de abrir de uma folha tipo prancheta lisa (semi-oca) de madeira do tipo sarrafeadas ou colmeia.
Guarita	Alumínio	Porta de abrir de uma folha em vidro temperado com bandeira.
WC Guarita	Madeira	Porta de abrir de uma folha tipo prancheta lisa (semi-oca) de madeira do tipo sarrafeadas ou colmeia.
Administração	Madeira	Porta de abrir de uma folha tipo prancheta lisa (semi-oca) de madeira do tipo sarrafeadas ou colmeia.
Alojamento/Refeitório	Madeira	Porta de abrir de uma folha tipo prancheta lisa (semi-oca) de madeira do tipo sarrafeadas ou colmeia.
Banheiro – Administração / Alojamento	Madeira	Porta de abrir de uma folha tipo prancheta lisa (semi-oca) de madeira do tipo sarrafeadas ou colmeia.
Portaria - Hall elevador	Vidro	Porta de abrir de uma folha em vidro laminado e esquadria de alumínio com pintura eletrostática ou porta em vidro temperado.
Lixeira - Blocos	Madeira	Porta de abrir de uma folha lisa de madeira, emassada e lixada, com acabamento em pintura.
Escada enclausurada.	Aço galvanizado	Porta corta fogo em chapa de aço galvanizado, de acordo com normas da ABNT.
Antecâmara	Aço galvanizado	Porta corta fogo em chapa de aço galvanizado, de acordo com normas da ABNT.
Salão Festas	Alumínio	Porta em esquadria de alumínio com vidro e pintura eletrostática com 2 folhas de abrir.
WC PCD – Áreas Comuns (cobertura)	Madeira	Porta de abrir com veneziana.
WC PCD – Áreas Comuns	Alumínio	Porta de abrir em veneziana com pintura eletrostática.

(térreo)		
WC – Áreas Comuns (cobertura)	Madeira	Porta de abrir com veneziana.
WC – Áreas Comuns (térreo)	Alumínio	Porta de abrir em veneziana com pintura eletrostática.
Academia	Alumínio	Porta em esquadria de alumínio com vidro e pintura eletrostática com 2 folhas de abrir.
C.M.I.	Aço galvanizado	Porta corta fogo em chapa de aço galvanizado, de acordo com normas da ABNT.

2.12.2. Janelas

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO
Quarto	Alumínio	Janela em esquadria de alumínio com vidro 3mm e pintura eletrostática com 2 folhas de correr.
Banheiro	Alumínio	Basculante com esquadria de alumínio com vidro 3mm e pintura eletrostática tipo Maximar.
Guarita	Vidro	Esquadria fixa em vidro tipo blindex.
WC Guarita	Alumínio	Basculante com esquadria de alumínio com vidro de 3mm e pintura eletrostática tipo Maximar.
Administração e Alojamento	Alumínio	Janela em esquadria de alumínio com vidro 3mm e pintura eletrostática com 2 folhas de correr.
WC – Administração/ Alojamento	Alumínio	Basculante com esquadria de alumínio com vidro de 3mm e pintura eletrostática tipo Maximar.
Salão Festas	Alumínio	Janela em esquadria de alumínio com vidro 3mm e pintura eletrostática com 2 folhas de correr.
WC PCD - Área Comum	Alumínio	Basculante com esquadria de alumínio com vidro de 3mm e pintura eletrostática tipo Maximar.
Cozinha – Salão de Festas	Alumínio	Basculante com esquadria de alumínio com vidro de 3mm e pintura eletrostática tipo Maximar.
Academia	Alumínio	Janela em esquadria de alumínio com vidro 3mm e pintura eletrostática com 2 folhas de correr.
Academia	Alumínio	Janela em esquadria de alumínio com vidro 3mm e pintura eletrostática com folha pivotante na vertical
Poço do elevador	Alumínio	Basculante tipo maxim-ar em esquadria de alumínio com vidro de 3mm e pintura eletrostática.
Prisma da antecâmara	Pré moldado em concreto	Elemento vazado tipo cobogó, com furos quadriculados, acabamento em cimento e pintura.

- As dimensões das portas e janelas serão conforme indicações nos projetos de arquitetura.
- As portas de madeira serão do tipo prancheta lisa (semi-oca) de madeira, tipo sarrafeadas ou colmeia, com acabamento em pintura. Fornecedores: Pormade, Concrewood, Aero Portas, Lavrasul, MG Portas ou similar.
- Fechaduras: Porta Entrada/ Quartos/Banheiros (madeira) - Maçanetas em Zamack cromado, os espelhos e rosetas em ferro cromado e as dobradiças em ferro zincado. Fornecedores: Aliança, Haga, Pado, Papaiz ou similar. Portas de

Condomínio Universe Empresarial - Av. Alm. Júlio de Sá Bierrenbach, 65 - Bloco: 02 - Salas: 415 a 418
Jacarepaguá - Rio de Janeiro - RJ / Cep: 22.775-028
construtoravitale@construtoravitale.com.br / www.construtoravitale.com.br

alumínio - Acompanhará o sistema de fechamento das esquadrias de alumínio. Fornecedores: Esaf, Alumasa, EBEL ou similar.

2.13. Impermeabilização:

Unidades residenciais:

Varanda, área de serviço (exceto cozinha) e banheiro (somente área do box).

2.14. Equipamentos de recalque:

Serão instaladas bombas de recalque ligando a cisterna às caixas de água superiores. Da marca Dancor, ABS, Schneider ou similar.

2.15. Elevadores

Conforme cálculo de tráfego exigido pelo GEM.

03 elevadores na torre do Bloco 1 e 03 elevadores na torre do Bloco 2, da marca Otis, Atlas, Tyssenkrupp ou similar.

2.16. Vidros:

Vidro liso incolor com espessura 3 mm para janelas, e 4mm ou 6mm liso e/ou laminado nas portas de esquadria de alumínio conforme detalhe arquitetônico.

Vidro fantasia incolor ou opaco com espessura de 3mm para basculantes maximar dos banheiros.

2.17. Guarda-corpo

Guarda-corpo da varanda em perfil de alumínio com pintura eletrostática e vidro incolor.

2.18. Filetes:

Filetes nas portas dos banheiros.

Soleira na varanda para a sala e na porta de entrada da unidade.

2.19. Fachada:

Textura acrílica, tinta acrílica, bicamada ou monocapa, com detalhe em porcelanato, conforme detalhe arquitetônico.

2.20. Telhado:

Impermeabilização com manta asfáltica nas calhas e circulações.

ESPECIFICAÇÕES DE EQUIPAMENTOS E ACABAMENTO DAS PARTES COMUNS E UNIDADES AUTÔNOMAS:

3.1. Unidades residenciais:

Sala 1º pavimento e aptos. tipo:

Piso: Laje em concreto desempenado.

Paredes: Textura rolada sobre concreto tratado.

Teto: Textura rolada sobre concreto tratado.

Varanda:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Paredes: Textura rolada sobre concreto tratado.

Rodapés: Cerâmica.

Soleira: Granito

Teto: Textura rolada sobre concreto tratado.

Guarda-corpo: Em alumínio e vidro incolor.

Dormitórios 1º pavimento e aptos. tipo:

Piso: Laje em concreto desempenado.

Paredes: Textura rolada sobre concreto tratado.

Teto: Textura rolada sobre concreto tratado.

Banheiros:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Paredes: Cerâmica do piso ao teto em todas as paredes do box. Cerâmica com 1,5m na parede hidráulica do lavatório e textura rolada sobre concreto tratado nas demais paredes.

Filete: Granito.

Equipamentos: 1 lavatório, 1 bacia com caixa acoplada, torneira, sifão e chuveiro.

Teto: Textura rolada sobre forro de gesso.

Circulação 1º pavimento e aptos. tipo:

Piso: Laje em concreto desempenado.

Paredes: Textura rolada sobre concreto tratado.

Teto: Textura rolada sobre concreto tratado.

Cozinha/área de serviço:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Paredes: Cerâmica com 1,5 metros na parede hidráulica. Demais paredes em textura rolada sobre concreto tratado.

Rodapés: Cerâmica.

Teto: Textura rolada sobre sanca de forro de gesso, onde houver.

Equipamentos: Bancada de resina com cuba de inox, torneira e sifão. Tanque de resina com torneira e sifão na área de serviço.

Terraço Dependência:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Rodapé: Cerâmica

Soleira: Granito

Paredes: Textura rolada sobre emboço.

3.2. Partes comuns:

Guarita:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Textura rolada sobre bloco de concreto.

Teto: Textura rolada sobre forro de gesso ou concreto tratado.

Peitoril: Pedra.

WC Guarita:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Cerâmica com 1,5 metros na parede hidráulica e textura rolada sobre bloco nas demais paredes.

Teto: Textura rolada sobre forro de gesso ou concreto tratado.

Equipamentos: 1 lavatório, 1 torneira, 1 sifão e 1 bacia com caixa acoplada.

Administração:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Filete: Pedra.

Paredes: Textura rolada sobre emboço ou gesso estuque.

Teto: Textura rolada sobre concreto.

Alojamento:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Textura rolada sobre emboço ou gesso estuque.

Teto: Textura rolada sobre concreto tratado.

WC – Alojamento:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Cerâmica com 1,5 metros na parede hidráulica e textura rolada sobre bloco nas demais paredes.

Teto: Textura rolada sobre forro de gesso ou concreto tratado.

Equipamentos: 1 lavatório, 1 torneira, 1 sifão e 1 bacia com caixa acoplada.

Depósito de lixo externo:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Cerâmica até 1,50m de altura e o restante em textura rolada sobre bloco de concreto.

Estacionamento:

Piso: Piso intertravado ou concreto desempenado.

Salão de Festas:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Textura rolada sobre emboço ou gesso estuque.

Teto: Textura rolada sobre concreto tratado.

Cozinha – Salão de Festas:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Cerâmica com 1,5m na parede hidráulica e textura acrílica rolada sobre emboço ou gesso estuque nas demais paredes.

Teto: Textura rolada sobre forro de gesso ou concreto tratado.

Sanitário Áreas comuns (WC e WC PCD):

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Paredes: Cerâmica com 1,5 metros na parede hidráulica e textura rolada sobre bloco nas demais paredes.

Soleira: Pedra.

Teto: Textura rolada sobre concreto.

Equipamentos: 1 lavatório, 1 torneira, 1 sifão, 1 bacia com caixa acoplada e 1 chuveiro.

Churrasqueiras

Piso: Cerâmica antiderrapante sobre laje em concreto desempenado.

Paredes: Textura rolada sobre emboço ou gesso estuque.

Teto: Textura rolada sobre concreto tratado.

Academia:

Piso: Piso vinílico sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Pintura lisa sobre emboço ou gesso estuque

Teto: Pintura lisa sobre forro de gesso ou concreto tratado.

Parquinho:

Piso: Solo compactado e grama natural tipo esmeralda.

Área Descoberta/ Funcional:

Piso: Areia

Quadra Poliesportiva:

Piso: Concreto desempenado e pintura.

Piscina adulto:

Estrutura: Em concreto armado dividida em dois setores, piscina e deck molhado.

Impermeabilização: Com argamassa polimérica ou manta de acordo com projeto.

Piso: Pastilha sobre contrapiso.

Paredes: Pastilha sobre emboço.

Piscina infantil:

Estrutura: Em concreto armado.

Impermeabilização: Com argamassa polimérica ou manta de acordo com projeto.

Piso: Pastilha sobre contrapiso.

Paredes: Pastilha sobre emboço

Deck piscinas:

Piso: Cerâmica antiderrapante sobre laje em concreto desempenado.

Bar piscina:

Piso: Cerâmica antiderrapante sobre laje em concreto desempenado.

Paredes: Textura rolada sobre emboço ou gesso estuque.

Teto: Textura rolada sobre concreto tratado ou telha de barro sobre tesoura da madeira.

Bicicletário:

Piso: Solo compactado com brita.

Teto: Concreto tratado.

Portaria:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Pintura lisa sobre emboço ou gesso estuque

Teto: Pintura lisa sobre forro de gesso ou concreto tratado.

Circulação social dos pavimentos:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Textura rolada sobre concreto tratado.

Teto: Textura rolada sobre forro de gesso ou concreto tratado.

Lixo - pavimentos:

Piso: Cerâmica sobre laje em concreto desempenado.

Soleira: Pedra.

Paredes: Cerâmica até 0,90m de altura e o restante em textura rolada sobre bloco.

Teto: Textura rolada sobre concreto tratado.

Poço Elevador:

Piso: Cimentado.

Parede: Selador e pintura acrílica sem massa corrida sobre bloco de concreto tratado.

Prisma Ventilação:

Piso: Cimentado.

Parede: Selador e pintura acrílica sem massa corrida sobre concreto tratado.

Escadas:

Piso: Degraus e espelho em concreto natural tratado.

Paredes e tetos: Concreto natural tratado.

Terraço descoberto / Área técnica - telhado

Piso: Concreto desempenado.

Parede: Pintura acrílica externa sobre concreto tratado

C.M.I:

Piso: Concreto desempenado.

Paredes: Bloco de concreto tratado

Teto: Concreto tratado

Fachada:

Paredes: Tratamento do concreto aparente e textura rolada. Detalhe em porcelanato e pintura nas varandas e janelas conforme projeto.

4 OBSERVAÇÕES

4.1 As cerâmicas, porcelanatos e azulejos a serem utilizados neste empreendimento serão das marcas Biancogrês, Cecrisa, Incefra, Ceral ou similar.

4.2 Em virtude do grande número de lançamento de materiais e equipamentos novos, ou devido à indisponibilidade dos materiais específicos, a Construtora se reserva o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outro de qualidade equivalente.

4.3 Para os itens onde constam alternativas de materiais e/ou acabamentos, a escolha da opção a ser adotada no empreendimento ficará a critério da Construtora.

4.4 As imagens, desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes apresentadas no estande de vendas ou constantes dos folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são de caráter meramente ilustrativo e representam artisticamente o imóvel comercializado, podendo, portanto, apresentar variações em relação à construção final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a postulados legais.

4.5 Os materiais utilizados na unidade modelo do estande de vendas ou do apartamento decorado da obra são meramente ilustrativos ou sugestões de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda. Enquadram-se neste critério os revestimentos de piso, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, móveis, objeto de decoração etc. Assim, prevalecerá sobre as ilustrações e textos dos folhetos de venda, bem como sobre os materiais utilizados no apartamento decorado do estande, o acabamento previsto neste memorial descritivo.

4.6 Devido à distribuição de água, alguns forros ou sancas de gesso poderão ser criados ou alguns forros poderão ser rebaixados para a passagem das tubulações hidráulicas.

4.7 As instalações elétricas preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e/ou maquinários comuns e padronizados. Para a instalação de equipamentos ou maquinários diferenciados os proprietários deverão consultar previamente a Construtora.

4.8 As áreas comuns serão entregues equipadas e/ou mobiliadas conforme previsto neste memorial. (ver página: 10)

4.9 O paisagismo especificado nas ilustrações artísticas expresso nos folhetos é meramente enunciativo, de modo que será executado com "mudas", cabendo ao condomínio a responsabilidade de manter e zelar para que o referido paisagismo atinja ou se aproxime do nível sugerido no referido folheto de ilustrações artísticas.

4.10 Serão normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos e rodapés, devido ao processo construtivo.

4.11 Por se tratar de piso em concreto, pequenos desníveis poderão ocorrer, sendo necessária, em alguns casos, uma regularização da superfície por conta do cliente, dependendo do acabamento a ser aplicado

4.12 Os pisos da cozinha e banheiro (exceto box) são nivelados, sendo normais pequenas irregularidades devido ao processo construtivo.

4.13 Os níveis dos pisos acabados dos banheiros e cozinhas das respectivas unidades poderão ser superiores aos apresentados na sala e nos dormitórios, devido à disposição construtiva.

COMPLEMENTOS			
1	Alojamento / Refeitório	Equipamentos / Mobiliários	1 mesa refeitório, 4 bancos
2	Churrasqueiras	Tipo	2 churrasqueiras convencionais em tijolo
		Equipamentos / Mobiliários	8 mesas com 4 cadeiras cada
3	Salão de Festas	Equipamentos / Mobiliários	6 mesas com 4 cadeiras cada, 1 balcão em marcenaria.
4	Parquinho	Brinquedo(s)	1 estação de brinquedo, 1 balanço e 1 escorrega
		Fechamento	Em tela e/ou gradil
		Marca(s)	Fresco ou Mundo Azul
		Material dos brinquedos	Plástico
5	Quadra poliesportiva	Iluminação	4 postes metálicos telecônicos com altura livre de 7m, composto por 2 refletores por poste.
		Demarcação	Em Pintura com tinta de base PU, com faixas demarcatórias multicoloridas para futsal, vôlei e basquete.
		Fechamento	Alambrado
		Equipamentos que serão fornecidos	1 par de traves para futsal, 1 par de postes com catraca para vôlei e 1 par de tabelas para basquete em chapa metálica.
6	Piscina	Tipo e estrutura	Concreto armado
		Equipamentos	Bomba, filtro, 4 mesas com 3 cadeiras cada, 3 ombrelones, 4 espreguiçadeiras
		Revestimento interno e piso do entorno	Interno: pastilha / Externo: Cerâmica antiderrapante
		Fechamento	Gradil em alumínio e/ou vidro
7	Bar piscina	Equipamentos / Mobiliários	1 bancada em granito com 1 cuba de inox e 2 mesas com 4 cadeiras cada (área externa), 4 bancos (interior da piscina)
8	Muros divisórios ou de Fechamento	Material	Alvenaria de bloco, concreto pré-moldado natural e/ou gradil.
		Altura	1,80m a 2,20m
9	Paisagismo	Local	Gardens e Áreas Comuns
		Características	Gardens - grama esmeralda. Áreas Comuns - conforme projeto de paisagismo a ser definido futuramente.
10	Espaço Funcional	Equipamentos que serão fornecidos	Kit de Equipamentos Aeróbicos
11	Academia	Equipamentos que serão fornecidos	01 esteira
			01 bicicleta ergométrica
			01 cadeira extensora
			01 banco articulado
12	Bicicletário	Equipamentos / Mobiliários	Kit de Equipamentos Musculação
			336 suportes para bicicleta



TERMO DE CIÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS

À

VITALE V15 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

UNIDADE(S): 501 / BL 2 _____

EMPREENDIMENTO: VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL.

LOCALIZAÇÃO: ESTRADA DE ÁGUA GRANDE, 120 – IRAJÁ - RIO DE JANEIRO – RJ.

Prezado (a) (s) Senhor (a) (es),

Por este instrumento, na qualidade de compromissário(s) comprador (a) (es) da(s) unidade(s) _____ em referência, pelo presente, declaro(amos) e concordo(amos) estar ciente(s) que obtive(mos) vista dos seguintes documentos referente (s) unidade(s) por mim(nós) adquirida(s).

- **MEMORIAL DESCRITIVO DO EMPREENDIMENTO VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL.**
- **CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO EMPREENDIMENTO VITALE SKY CLUBE RESIDENCIAL.**

Declaro ter ciência de todo conteúdo exposto e não ter nenhuma dúvida quanto ao documento assinado.

28 de agosto de 2024

Rio de Janeiro, _____ de _____ de _____.

Assinado por:

D34F783732EC4A8...

Nome:
CPF/MF: 19114629704

Nome:
CPF/MF:

Testemunhas:

DocuSigned by:

1- Suzana Dalvi

Nome: 136.456.287-11

DocuSigned by:

Carolina Rocha

A3E39819637D43E...

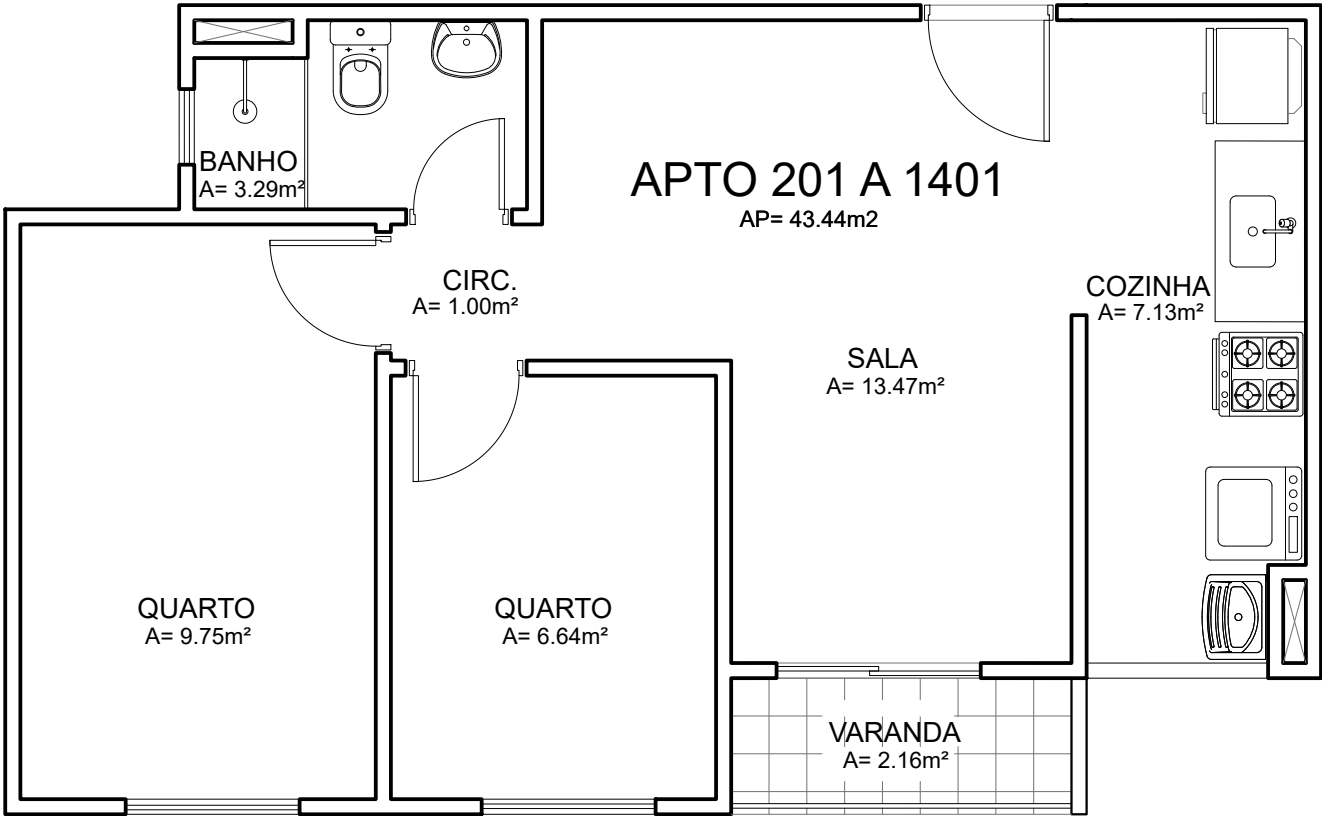
CPF/MF: 122.759.917-00

2- _____

Nome:

CPF/MF:

PLANTA BAIXA DO APARTAMENTO 201 A 1401 - BLOCO 1 E BLOCO 2



Assinado por:

D34F783732EC4A8...

ASSINATURA DO CLIENTE

CIENTE EM: 28 de agosto de 2024

1 - A decoração é mera sugestão.
2 - Os acabamentos a serem utilizados na construção estão especificados no memorial descritivo.
3 - Esta planta poderá sofrer variações no decorrer do atendimento às posturas municipais, Caixa Econômica Federal, concessionárias e do local.

Validade: 01/11/2023 a 31/11/2023

RENTA BRUTA	5.254,27	PRESTAÇÃO APROVADA	1.576,28	ENQUADRAMENTO	MCMV
COMPROMETIMENTO DA RENDA		1ª PRESTAÇÃO		TABELA	PRICE

[illegible]

PROPOSTA						AVALIAÇÃO CEF		264.000,00	ATENÇÃO!
PARCELA	QT. PARCELAS	INICIO	PERIOD.	VALOR PARCELA	TOTAL	TETO FINANCIAMENTO 80%		211.200,00	
COMISSÃO	1	NO ATO			-	FINANCIAMENTO PV		222.973,00	
SINAL ATO	1	27/08/2024	1	500,00	500,00	#REF!	#REF!		
FGTS	1	30/09/2024	1	11.773,00	11.773,00				
SUBSÍDIO	1		1	-	-				
37ª	1	10/09/2027	1	100,00	100,00				
ÚNICA	1	20/11/2026	1	2.880,00	2.880,00	#REF!	#REF!		
MENSAIS 1	3	20/09/2024	1	500,00	1.500,00				
MENSAIS 2	8	20/12/2024	1	1.076,66	8.613,28				
MENSAIS 3	8	20/08/2025	1	836,66	6.693,28				
MENSAIS	8	20/04/2026	1	596,66	4.773,28				
ANUAIS	1	20/12/2024	12	2.000,00	2.000,00				
ANUAIS	1	20/12/2025	12	2.880,00	2.880,00				
MENSAIS POS OBRA 01	24	10/12/2026	1	260,00	6.240,00				
FINANCIAMENTO	set-24				211.200,00		-	>Chekh	
TOTAL (PROPOSTA)						259.152,84	TOTAL (TABELA DE VENDAS)		

RATEIO COMISSÃO

NOME	%	Valor
COORDENAÇÃO	1,00%	R\$ 2.591,53
IMOBILIARIA	4,20%	R\$ 10.884,42
		R\$ -
XXXX	0,00%	R\$ -
XXXX		R\$ -
XXXX		R\$ -
XXXX		R\$ -
		R\$ -
		R\$ -
		R\$ -
		R\$ -
		R\$ -
		R\$ -
	5,20%	R\$ 13.475,95

CHECK dif dif

DocuSigned by:
Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2024

Carlos Eduardo Felix Paine

99FFD2AFBD754C2... ASSINATURA - RESPONSÁVEL VITALE

NOME: _____
CPF: _____

—Assinado por:



D34F783732EC4A8..

ASSUNATURA CLIENTE

ANDREIA OLIVEIRA FRANCISCO
191.146.297b04

A) O REAJUSTE DAS PARCELAS INCLUSIVE A DO FINANCIAMENTO SERÁ FEITO DE ACORDO COM A VARIAÇÃO POSITIVA DO ÍNDICE ICC/RJ.
B) NO PREÇO DE VENDA ESTÁ INCLuíDO O VALOR REFERENTE À COMISSÃO DA INTERMEDIADORA, A SER PAGO DIRETAMENTE PELO COMPRADOR.
C) AS CONDIÇÕES ACIMA E AS DEMAIS CONDIÇÕES DE VENDA E REAJUSTE DE PREÇO ESTÃO CLARAMENTE EXPLICITADAS NO CONTRATO.
D) O COMPRADOR DEVERÁ PAGAR DESPESAS COM CERTIDÕES, PROCURAÇÃO, DESPACHANTE, ASSESSORIA, AVERBAÇÕES, ITBI E REGISTRO DA ESCRITURA.
E) AS UNIDADES QUE TERÃO DIREITO A VAGA SÃO AS QUE ESTÃO ASSINALADAS NA TABELA.
F) PRO SOLUTO = RECURSOS PRÓPRIOS, SUBSÍDIO E FGTS.