



CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO PARA FINS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

As **PARTES** têm justo e contratado entre si o presente **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO PARA FINS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O presente contrato possui o seguinte Quadro Resumo, o qual é apresentado nos itens “1” a “8” abaixo:

QUADRO RESUMO

1. PARTES

PROMITENTE VENDEDORA

INCORPORADORA MAGNO MENINO DEUS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.165.574/0001-98, com sede na Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada por quem de direito, com o seguinte endereço eletrônico lisandra@abfdevelopments.com.br, doravante denominada simplesmente VENDEDORA; e,

PROMITENTE COMPRADOR

NOME COMPLETO, nacionalidade, profissão, inscrito no CPF/MF sob o nº, portador da Carteira de Identidade RG nº; e **NOME COMPLETO**, casados entre si pelo Regime da de Bens anteriormente/posteriormente à Lei nº 6.515/1977, ambos residentes e domiciliados na, nº, Bairro, CEP, na cidade de/UF, com os seguintes endereços eletrônicos xxx e xxx, respectivamente, doravante denominado simplesmente COMPRADOR independente de seu número ou gênero.

2. DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E DA UNIDADE AUTÔNOMA

2.1. Constitui objeto do presente contrato a Unidade Autônoma “Apartamento” nº xx, do Empreendimento Imobiliário denominado “Magno Menino Deus – By Unimed”, adiante identificada simplesmente como APARTAMENTO.

(descrever o APARTAMENTO conforme incorporação) + (enquadrar tipologia do APARTAMENTO)



REGISTRO: Matrícula nº 59.142, Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Averbado sob o número Av.2 da matrícula nº 59.142, Livro nº 2 – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS.

2.2. O APARTAMENTO ora compromissado bem como as áreas comuns do Empreendimento Imobiliário “Magno Menino Deus – *By Unimed*” serão entregues com mobília, decoração, enxoval e equipamentos, nos termos do Memorial Descritivo de Acabamentos do Empreendimento e “Planilha FF&E”.

2.3. O COMPRADOR declara que sua intenção na aquisição do APARTAMENTO é de explorá-la como ativo financeiro, tendo em vista que as Unidades Autônomas “Apartamentos” do “Magno Menino Deus – *By Unimed*” não são destinadas para o uso próprio e sim EXCLUSIVAMENTE para exploração conjunta no “Pool de Locações”, configurando assim investimento imobiliário.

3. PREÇO

3.1. O preço total ajustado para a compra e venda do APARTAMENTO indicado no item **2.1.** deste QUADRO RESUMO, incluído a montagem e instalação da mobília, decoração, enxoval e equipamentos, bem como todas as áreas comuns condominiais (FF&E) é de R\$ **XX (XX)**.

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO PREÇO

4.1. O preço acima pactuado é pago integralmente neste ato, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou mediante o sistema de Pagamento Instantâneo (PIX), em conta bancária previamente informada pela VENDEDORA, de forma que, após a comprovação de crédito do valor na sua conta bancária, a VENDEDORA assegurará plena e geral quitação do preço ao COMPRADOR.

4.2. Caso o pagamento venha a ser realizado pelo COMPRADOR através de cheque, o preço somente se considerará quitado, após a devida compensação bancária deste.

5. PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS

5.1. A conclusão das obras do “Magno Menino Deus – *By Unimed*”, com a expedição da Carta de Habitação pelo Município, está prevista para **31 de julho de 2027**.

5.2. Prazo de Tolerância: A data prevista para a conclusão do Empreendimento está sujeita a uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, salvo motivos de caso fortuito ou força maior.

5.3. Atraso de Obra – Penalidade: Na hipótese de a conclusão das obras estender-se por prazo superior ao prazo de tolerância previsto no item anterior, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao COMPRADOR adimplente, por ocasião da entrega do imóvel, indenização de 1% (um por cento) do valor por este efetivamente pago à VENDEDORA, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente pelo ÍNDICE NACIONAL DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL - MERCADO (INCC-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Esta multa, referente à mora no cumprimento tempestivo da obrigação, a teor do disposto no Parágrafo Terceiro do artigo 43-A da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, não se cumulará, em hipótese alguma, com a multa aplicável no caso de resolução contratual por inadimplemento da VENDEDORA, referida no item **6.1.** do QUADRO RESUMO, que trata da inexecução total da obrigação.

6. RESOLUÇÃO CONTRATUAL OU DISTRATO

6.1. Por inadimplemento da VENDEDORA: Ressalvadas as situações previstas para a ocorrência de caso fortuito e/ou força maior elencadas no Parágrafo Único da Cláusula Décima Nona do presente contrato, se a VENDEDORA ultrapassar o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias da data estipulado no item **5.1.** do QUADRO RESUMO para a conclusão das obras, desde que o COMPRADOR não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, hipótese em que lhe serão devolvidos a integralidade dos valores pagos por conta do preço pactuado, acrescido de uma multa de 2% (dois por cento), no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, atualizados monetariamente, desde as datas dos pagamentos das parcelas até sua efetiva devolução, pelo **ÍNDICE NACIONAL DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – MERCADO (INCC-M)** publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Não incidirão juros sobre as parcelas a serem devolvidas.

6.2. Por interesse do COMPRADOR: na hipótese de que o COMPRADOR pretenda resolver o presente contrato, e desde que haja a concordância por parte da VENDEDORA, fica desde já convencionado que a VENDEDORA irá reter **a importância equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pelo COMPRADOR, mais a integralidade da comissão de corretagem e Capital de Giro Inicial.** O saldo, se houver, será devolvido pela VENDEDORA ao COMPRADOR **no prazo de até 30 (trinta) dias contados da expedição da Carta de Habite-se, atualizado monetariamente, desde a data dos pagamentos até sua efetiva devolução, pelo ÍNDICE NACIONAL DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL – MERCADO (INCC-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).** Não incidirão juros sobre a quantia a ser devolvida. Ainda, a VENDEDORA ficará liberada de qualquer compromisso, podendo, inclusive, negociar o APARTAMENTO ora compromissado.

6.3. Em se perfectibilizando a revenda do APARTAMENTO ora compromissado, antes de transcorrido o prazo definido para devolução do saldo remanescente ao



COMPRADOR no ITEM 6.2. supra, a VENDEDORA promoverá a devolução do referido saldo remanescente em até 30 (trinta) dias a contar da data da revenda.

6.4. O presente compromisso somente terá eficácia a partir da quitação do preço entabulado no item **3** do QUADRO RESUMO. Na hipótese de não confirmação do pagamento do preço, este contrato será automaticamente rescindido, retornando as Partes ao estado anterior da sua celebração, momento no qual o APARTAMENTO ora compromissado estará plenamente livre e disponível à VENDEDORA para alienação em favor de terceiro interessado.

7. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO CONTRATO

7.1. O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não permitindo o arrependimento tanto do COMPRADOR como da VENDEDORA.

8. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

8.1. O COMPRADOR está ciente que além do preço para aquisição do APARTAMENTO, previsto no item **3** do QUADRO RESUMO, será devido o valor da corretagem, a qual está destacada do valor do preço total. O valor total da comissão de corretagem, que corresponde a R\$ **xxxx (xxx)**, será pago pelo COMPRADOR diretamente ao Corretor ou Imobiliária responsável pela intermediação, sendo (**Nome Completo xxx, CRECI xxx, com endereço comercial xxx**), mediante contrato a parte.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO

DO TERRENO E DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

CLÁUSULA SEGUNDA: A VENDEDORA é senhora proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 59.142, devidamente registrado no Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS, abaixo descrito e caracterizado:

IMÓVEL: Um terreno localizado na Avenida Ganzo, sobre o qual existem a casa de alvenaria nº 66, a casa de alvenaria nº 76, o prédio de alvenaria nº 86 e o prédio de alvenaria nº 96, distanciado 54,66m da esquina formada com a Avenida Praia de Belas, lado par, ao oeste, com área superficial de 1.322,37m² com as seguintes medidas e confrontações; ao sul, na extensão de 48,51m, faz frente para a Avenida Ganzo; ao leste, na extensão de 27,43m, confronta com o imóvel nº 110 da Avenida Ganzo; ao norte, nos fundos, confronta com o imóvel nº 1432 da Avenida Praia de Belas; ao oeste, na extensão de 27,08m, confronta com o imóvel nº 56 da Avenida Ganzo.



CLÁUSULA TERCEIRA: Sobre o terreno supramencionado a VENDEDORA está promovendo uma Incorporação Imobiliária obedecendo ao regime da construção com vendas das unidades autônomas futuras a prazo e preços certos, cujo projeto arquitetônico foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, mediante Expediente Único nº 002.344525.00.9/00000.

Parágrafo Primeiro: A incorporação e a construção da edificação serão executadas pela VENDEDORA, que responderá pela sua solidez e segurança, e pelos vícios aparentes e ocultos, conforme legislação vigente.

Parágrafo Segundo: Declara o COMPRADOR ter plena ciência que a VENDEDORA poderá angariar recursos junto à Agente Financeiro e outras entidades de crédito para a construção do “Magno Menino Deus – *By Unimed*”, de maneira que tanto o terreno, quanto as construções e benfeitorias que nele forem acrescentadas poderão ser hipotecadas ou alienadas fiduciariamente para garantia do empréstimo obtido, com o que o COMPRADOR desde já concorda plena e expressamente.

Parágrafo Terceiro: A liberação dos ônus de que trata o Parágrafo Segundo supra, ocorrerá no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da expedição da Carta de Habitação do “Magno Menino Deus – *By Unimed*”.

DO EMPREEDIMENTO IMOBILIÁRIO NA MODALIDADE DE SENIOR LIVING

CLÁUSULA QUARTA: O “Magno Menino Deus – *By Unimed*” terá destinação de um “Residencial com Serviços”, destinado, especialmente, ao público sênior, e será operado por uma administradora condominial, tendo como diferencial a prestação de serviços condominiais e serviços de saúde.

Parágrafo Primeiro: O “Magno Menino Deus – *By Unimed*” será constituído por uma torre com térreo e segundo pavimento, ambos abrigando estacionamento e áreas condominiais; 10 (dez) pavimentos superiores, do 03º (terceiro) ao 12º (décimo segundo), abrigando 190 (cento e noventa) Unidades Autônomas "Apartamentos", além de um *rooftop* abrigando áreas condominiais e um volume superior abrigando áreas técnicas. O empreendimento contará, ainda, com estacionamento que possui 02 (dois) acessos para veículos, sendo o primeiro, à esquerda de quem observa o Empreendimento de frente pela Avenida Ganzo, o qual dará acesso às vagas situadas no térreo, e o segundo, à direita de quem observa o Empreendimento pela Avenida Ganzo, que dará acesso às vagas situadas no segundo pavimento. O estacionamento terá 27 (vinte e sete) boxes de estacionamento privativos, sendo 26 (vinte e seis) simples e 1 (um) duplo, além de uma vaga de estacionamento condominial adaptada para pessoas com deficiência (PNE).



DA UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO OBJETO DESTE CONTRATO

CLÁUSULA QUINTA: O objeto do presente contrato é o APARTAMENTO descrito no item 2 do QUADRO RESUMO.

DA DECLARAÇÃO DE FINALIDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E TOMADA DE DECISÃO INFORMADA

CLÁUSULA SEXTA: O COMPRADOR também declara conhecer que todas as Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, inclusive o APARTAMENTO ora compromissado, serão operados em conjunto através da formação de um *Pool* de Locações (o “*Pool*”), gerido e administrado por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”).

CLÁUSULA SÉTIMA: Como condição essencial para a viabilização da exploração do *Pool* a ser empreendido na totalidade das unidades autônomas que compõem o “Magno Menino Deus – *By Unimed*”, a VENDEDORA ajustou a contratação da empresa Unimed/RS – Federação das Cooperativas de Assistência à Saúde Unimed e Cooperativas de Médicos Unimed do Rio Grande do Sul Ltda. (a “Unimed Federação/RS”), com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua Santa Terezinha nº 340, Bairro Farroupilha, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.014.397/0001-20. A Unimed Federação/RS irá para operar o “Magno Menino Deus – *By Unimed*”, exercendo a função de administradora condominial, prestadora de serviços de saúde e de sócia ostensiva da SCP. Em razão da referida contratação e da própria formatação do Empreendimento, o COMPRADOR declara sua total e plena ciência, anuência e sub-rogação de todos os termos e condições dos contratos, instrumentos e documentos abaixo descritos (em conjunto denominados: Contratos de Investimento Coletivo), cujas cópias lhe são disponibilizadas neste ato e fazem parte da presente Promessa de Compra e Venda como anexos, a saber:

- Protocolo de Acordo;
- Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços de Saúde em Residencial Sênior;
- Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação “SCP” e Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;
- Minuta da Convenção de Condomínio do “Magno Menino Deus – *By Unimed*”;
- Prospecto CVM;
- Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeiro
- Termo de Declaração do Investidor; e,
- Termo de Declaração da Ofertante e da Administradora Condominial.

CLÁUSULA OITAVA: O COMPRADOR declara que sua intenção na aquisição do APARTAMENTO é de explorá-lo como ativo financeiro, seja para revenda decorrente de sua valorização, seja para fins de locação a terceiros, através do *Pool*, tendo em vista



que as Unidades Autônomas “Apartamentos” do “Magno Menino Deus – By Unimed” não são destinadas para o uso próprio e sim EXCLUSIVAMENTE para exploração conjunta no *Pool*, configurando assim investimento coletivo.

CLÁUSULA NONA: Não obstante o disposto acima, o COMPRADOR usufruirá de um conjunto de vantagens relativas ao uso de Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento (descontos e preferência no uso), sendo-lhe facultado o direito de preferência na escolha das unidades disponíveis, mas não garantia de uso do APARTAMENTO ora compromissado. Tais vantagens encontram-se reguladas no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP).

CLÁUSULA DÉCIMA: Resta reforçado e especificado que o superveniente desinteresse econômico do COMPRADOR na manutenção da avença não é motivo idôneo para a rescisão unilateral do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Ademais, as Partes declaram plena ciência de que a variação na expectativa de ganho econômico projetado pelo investimento (valorização imobiliária, rentabilidade da exploração e operação do residencial sênior etc.), para maior ou para menor, não dá ensejo à revisão do contrato (art. 317 do Código Civil) e nem à resolução do mesmo (artigo 478 do Código Civil), porquanto ausente o fator de imprevisibilidade, já que a oscilação de preços é um risco do mercado imobiliário e próprio de investimento desta natureza, expressamente assumido no presente contrato.

ANUÊNCIA EXPRESSA ACERCA DAS CONSEQUÊNCIAS DA DECLARAÇÃO DE FINALIDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E TOMADA DE DECISÃO INFORMADA

Assinatura: **NOME DO COMPRADOR**

DO CAPITAL DE GIRO INICIAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Além do preço pactuado no item 3 do QUADRO RESUMO, o COMPRADOR se obriga a realizar o pagamento das despesas de “Capital de Giro Inicial” relativas ao custeio das despesas iniciais da Operação do “Magno Menino Deus – By Unimed”, que são as seguintes, dentre outras: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do Empreendimento, incluindo salários e encargos correspondentes, gastos diretos com publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamentos dos funcionários, remuneração dos treinadores, compra de insumos e fundo de caixa.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Consoante a tabela abaixo, que enquadra as unidades autônomas apartamento segundo sua tipologia, o COMPRADOR deverá pagar, a título de “Capital de Giro Inicial”, a quantia estimada de R\$ (xxxxxxxxxx), correspondente à tipologia xxxxxx, conforme indicado no item 2 do QUADRO RESUMO.

Tipologia	Área Privativa (m ²)	Parcela Capital de Giro Inicial (K Giro)
Deluxe	23,53 a 25,36	R\$ 13.561,00
Garden	23,53 a 23,93	R\$ 14.163,00
Première	29,81 a 32,92	R\$ 16.237,00

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: O valor do Capital de Giro Inicial será pago pelo COMPRADOR à VENDEDORA que o repassará à administradora condominial, mediante análise e aprovação pelo COMPRADOR das despesas correspondentes (apresentação de notas fiscais e/ou orçamentos, contratos e ordens de compra) e será devido no 6º (sexto) mês anterior à data prevista para a expedição da Carta de Habitação do “Magno Menino Deus – By Unimed”.

Parágrafo Único: O valor do Capital de Giro Inicial é estimado e será corrigido anualmente desde a presente data até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva e acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O pagamento do Capital de Giro Inicial deverá ocorrer em parcela única, através de boleto enviado pela VENDEDORA com até 30 (trinta) dias de antecedência da data de vencimento. O pagamento da parcela única de Capital de Giro Inicial será devido no 6º (sexto) mês anterior à data prevista para a expedição da Carta de Habitação do “Magno Menino Deus – By Unimed”.

Parágrafo Único: Até 120 (cento e vinte dias) após a expedição da referida Carta de Habitação, e desde que já realizada a Assembleia de Instalação do Condomínio, a Administradora Condominial prestará contas à VENDEDORA e aos proprietários de Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento quanto aos valores recebidos à título de Capital de Giro Inicial e, caso haja sobra de recursos, tais valores serão devolvidos aos respectivos proprietários.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Caso não seja pago até a data de seu vencimento o valor correspondente ao Capital de Giro Inicial, este ficará sujeito, até o seu efetivo pagamento aos seguintes encargos e correções: **(i)** correção monetária pela variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV; **(ii)** 1% (um por cento) de juros moratórios ao mês a serem calculados “pro rata die”, e **(iii)** multa de 2% (dois por cento) sobre o valor vencido e impago atualizado.



DO PREÇO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: O valor do APARTAMENTO é aquele indicado no item **3** do QUADRO RESUMO, sendo que a respectiva condição de pagamento está indicada no item **4** do QUADRO RESUMO.

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: O “Magno Menino Deus – *By Unimed*” será construído com fiel observância às plantas aprovadas, às especificações e ao Memorial Descritivo de Acabamentos e “Planilha FF&E”, os quais fazem parte integrante e inseparável do presente contrato, podendo a VENDEDORA, no entanto, por conveniência técnica devidamente justificada, determinação do Poder Público ou exigência das empresas concessionárias de serviços públicos, promover modificações independente de consulta ao COMPRADOR e sem que assista a qualquer das PARTES direito a indenização ou compensação.

Parágrafo Primeiro: Cabe à VENDEDORA, a seu critério, fazer uso de itens alternativos às especificações técnicas, sempre que houver no mercado alternativas que satisfaçam as mesmas condições de funcionalidade e qualidade, seja em função do lançamento de novos produtos ou da dificuldade de aquisição dos itens especificados. Poderá a VENDEDORA, ainda, utilizar-se de atualizações tecnológicas durante a execução da obra para melhoria e otimização do processo construtivo, sem provocar depreciação ou prejuízo das qualidades técnicas estabelecidas inicialmente.

Parágrafo Segundo: Serão toleradas as diferenças não superiores a 5% (cinco por cento) nas dimensões do projeto aprovado, que resultem da execução das obras, sem que assista a qualquer das Partes direito a indenização ou compensação.

Parágrafo Terceiro: A VENDEDORA poderá realizar alterações na mobília, enxoval, equipamentos e decoração prometidos, desde que mantenha o mesmo nível, ou exceda, dos previstos no Memorial Descritivo de Acabamentos e “Planilha FF&E”, podendo inclusive realizar, a qualquer tempo, adaptações, modificações e implementar benfeitorias, que se fizerem necessárias a fim de atender plenamente todas as gamas de usuários das Unidades Autônomas “Apartamentos” e a operação.

DO PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: O prazo de conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, bem como sua tolerância, é o constante do item **5** do QUADRO RESUMO.

Parágrafo Único: Consideram-se motivos de caso fortuito ou força maior, dentre outros, os seguintes: *i)* greves parciais ou gerais que afetem o setor da construção civil; *ii)* suspensão ou falta de transportes que afetem o setor da construção civil; *iii)* falta de



materiais na praça ou de mão-de-obra especializada que afetem o setor da construção civil; *iv*) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas da obra que afetem o setor da construção civil; *v*) demora na execução dos serviços que são próprios de empresas concessionárias de serviços públicos; *vi*) demora nas autorizações e/ou licenças exigidas para execução da obra, por motivos que não dependam da VENDEDORA; *vii*) reformas econômicas ou outros atos governamentais que interfiram no setor da construção civil; *viii*) pandemias que impliquem na suspensão das obras pelo Poder Público; *ix*) demora na concessão da Carta de Habite-se por fato não atribuível à VENDEDORA; e, *x*) eventual embargo da obra por parte da SRTE/RS (Secretaria Regional do Trabalho).

CLÁUSULA VIGÉSIMA: No prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data da expedição pela municipalidade da Carta de Habite-se do Empreendimento, a VENDEDORA promoverá a averbação da conclusão das obras e a individualização das unidades perante o Ofício Imobiliário competente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Ressalvadas as situações previstas para a ocorrência de caso fortuito e/ou força maior, elencadas no Parágrafo Único da Cláusula Décima Nona supra, se a VENDEDORA ultrapassar o prazo de tolerância (180 dias) para a conclusão das obras, desde que o COMPRADOR não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, nos termos previstos no item **6.1.** do QUADRO RESUMO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Na hipótese de a conclusão das obras estender-se por prazo superior ao prazo de tolerância e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao COMPRADOR adimplente, a indenização constante no item **5.3.** do QUADRO RESUMO.

DA VISTORIA, ENTREGA DO IMÓVEL E OUTORGA DA ESCRITURA

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: O COMPRADOR confere à administradora condominial, poderes para vistoriar o APARTAMENTO ora adquirido, quando da conclusão do Empreendimento Imobiliário, bem como para firmar o respectivo “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” e outros que se fizerem necessários e, ainda, poderes para que receba as chaves de seu APARTAMENTO.

Parágrafo Primeiro: A emissão do “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” significa mera aprovação, por parte da administradora condominial, da conformidade de *layout* construtivo e de especificações dos equipamentos e bens previstos no Memorial Descritivo de Acabamentos e “Planilha FF&E”, não implicando na revisão de cálculos estruturais, cargas físicas ou elétricas, bem como de qualquer outro aspecto técnico da construção.



Parágrafo Segundo: Poderá o COMPRADOR acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da administradora condominial, firmando o respectivo “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” em conjunto. Para tanto, deverá o COMPRADOR interessado informar a sua intenção à VENDEDORA por escrito.

Parágrafo Terceiro: Caso, no momento da realização da vistoria e entrega o COMPRADOR esteja inadimplente com o valor correspondente ao Capital de Giro Inicial, fica estabelecido que o APARTAMENTO ora adquirido será vistoriado e ainda assim entregue para a administradora condominial, passando a integrar o *Pool*. Contudo, o COMPRADOR somente terá direito a receber os dividendos referentes à exploração do *pool* após quitar o valor correspondente ao Capital de Giro Inicial. Enquanto o COMPRADOR não quitar tal débito, os dividendos advindos da exploração do *Pool* serão retidos pela VENDEDORA, e direcionados ao cumprimento da obrigação inadimplida pelo COMPRADOR, sem prejuízo ao disposto na Cláusula Décima Sexta supra.

Parágrafo Quarto: A partir da entrega, o COMPRADOR ficará responsável pelo pagamento do IPTU/TCL, assim como taxas condominiais englobando todas as despesas, ordinárias e extraordinárias, relativas APARTAMENTO, incluindo o custo de manutenção, reparo e reposição da unidade e seus acessórios, em observância ao previsto nos Contratos de Investimento Coletivo (CICs), indicados na Cláusula Sétima do presente instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: A Escritura Pública de Compra e Venda do APARTAMENTO, livre e desembaraçada de ônus, será outorgada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da averbação da conclusão das obras e individualização das unidades autônomas do Empreendimento. Não realizada tal escritura no prazo máximo estipulado, a VENDEDORA notificará o COMPRADOR concedendo-lhe um prazo final de 30 (trinta) dias para o recebimento da escritura, sob pena de arcar com multa diária de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, sobre o valor do contrato, previsto no item 3 do QUADRO RESUMO, limitada a 10% (dez por cento), sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis, tendentes a regularização desta obrigação.

Parágrafo Único: Correrá por conta exclusiva do COMPRADOR todas as despesas e os emolumentos decorrentes da outorga e registro da escritura, tais como o imposto de transmissão (ITBI) e os emolumentos para escrituração e registro, a serem pagos ao Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, respectivamente.

DA CESSÃO DE DIREITOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Os direitos e obrigações emergentes deste contrato só poderão ser cedidos ou transferidos pelo COMPRADOR com a anuência expressa da VENDEDORA, a qual caberá a aprovação do cadastro do pretendente à aquisição, assim como mediante o pagamento de taxa de serviço e transferência no valor equivalente a



1% (um por cento) sobre o valor do contrato atualizado pelos mesmos índices deste contrato.

Parágrafo Único: Uma vez que anuída pela VENDEDORA e paga a taxa de interveniência supramencionada, a formalização da cessão de direitos dependerá da assinatura da VENDEDORA, na qualidade de interveniente anuente.

DA OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: A VENDEDORA informou de modo claro ao COMPRADOR os termos e condições abaixo, as quais foram orientadoras da concepção e aprovação do “Magno Menino Deus – *By Unimed*” e, portanto, são essenciais à sua regular operação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: O COMPRADOR, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela VENDEDORA com a administradora condominial e prestadora de serviços de saúde que constituem o conjunto de Contratos de Investimento Coletivo relativos ao presente investimento imobiliário, conforme disposto na Cláusula Sétima supra.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos e documentos mencionados na Cláusula Sétima supra, o COMPRADOR firma, nesta data, o “Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação”, para controle operacional da administradora condominial e Sócia Ostensiva da SCP, bem como firma o “Termo de Declaração do Investidor”, no qual o COMPRADOR declara sua ciência a respeito dos Fatores de Risco vinculados ao Empreendimento e que se encontram descritos no Prospecto.

Parágrafo Único: Em razão da adesão e sub-rogação de que trata a Cláusula Vigésima Sétima supra, o COMPRADOR declara ter conhecimento e aceitar que:

a) O “Magno Menino Deus – *By Unimed*” será administrado por administradora condominial e prestadora de serviços de saúde, conforme contratos celebrados com a Unimed Federação/RS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.014.397/0001-20, os quais preveem sua atuação como Sócia Ostensiva da SCP, gerindo e administrando o *Pool* das Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, com o escopo de gerar lucro comum. Contudo, não há garantia de distribuição de resultados aos participantes da referida SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP).

b) Todas as Unidades Autônomas “Apartamentos” do “Magno Menino Deus – *By Unimed*” obrigatoriamente serão destinadas à exploração conjunta do Residencial Sênior com serviços a ser implantado no edifício. Referida exploração conjunta se dará



por meio de *Pool* que será operado e gerido somente pela administradora condominial, durante o prazo de vigência dos contratos com ela firmados. Dessa forma, o COMPRADOR não poderá retirar o APARTAMENTO de que é titular do *Pool* para utilizá-lo para uso, nem poderá ceder o uso deste a terceiro, que não seja a administradora condominial. O Contrato de Constituição da SCP prevê, contudo, algumas vantagens para os adquirentes que desejarem ocupar as Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento (tais como, descontos e preferências no uso), sendo-lhe assegurado apenas o direito de preferência na escolha das Unidades Autônomas “Apartamentos” disponíveis, mas não garantia de uso do APARTAMENTO que é de sua propriedade.

c) Em razão da constituição da SCP para promover a exploração do *Pool* das Unidades Autônomas “Apartamentos” do “Magno Menino Deus – *By Unimed*”, no ato da aquisição do APARTAMENTO o COMPRADOR passa a fazer parte de tal sociedade (SCP), na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos do APARTAMENTO objeto do presente instrumento.

d) A VENDEDORA introduziu adaptações no registro da convenção de condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a administradora condominial.

e) O prazo de administração condominial e da SCP é de 10 (dez) anos, contados a partir do início da efetiva operação do Empreendimento pela Administradora Condominial.

f) A remuneração da administradora condominial e prestadora de serviços de saúde será paga de acordo com o estabelecido nos Contratos de Investimento Coletivo, indicados na Cláusula Sétima do presente instrumento.

g) A aquisição do APARTAMENTO configura investimento imobiliário, na forma da Declaração e Tomada de Decisão Informada constante na Cláusula Sexta e seguintes deste contrato.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA: A VENDEDORA declara que a incorporação está submetida ao Patrimônio de Afetação previsto na Lei nº 4.591/64 com a redação dada pelo artigo 53 da Lei nº 10.931/04. Desta forma, o COMPRADOR está ciente que:

a) O Empreendimento contará com uma Comissão de Representantes eleita em Assembleia Geral do Empreendimento “Magno Menino Deus – *By Unimed*”, composta de 03 (três) membros, escolhidos entre os adquirentes de Unidades Autônomas “Apartamentos”; e,



b) A Comissão de Representantes terá as atribuições legais estipuladas na Lei nº 4.591 de 16/12/1964, em especial a função de acompanhar e fiscalizar o bom andamento das obras, a obediência ao Projeto e às especificações constantes do Memorial de Incorporação Imobiliária, devendo receber da VENDEDORA, a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado, acompanhado de balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA: A VENDEDORA obriga-se a atuar no presente contrato em conformidade com a legislação vigente sobre a proteção de dados relativos as pessoas físicas e as determinações dos órgãos reguladores e fiscalizadores da matéria, em especial a Lei nº 13.709/18 (“Lei Geral de Proteção de Dados”).

Parágrafo Único: A VENDEDORA, nesse sentido, se compromete a tratar todos os dados pessoais do COMPRADOR, adotando medidas, ferramentas e tecnologias suficientes para garantir a segurança dos dados pessoais, inclusive em relação ao seu armazenamento e transmissão, devendo manter registro, enquanto vigor este contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: Todas as comunicações relativas ou para fins deste instrumento, serão feitas por escrito e serão entregues de uma Parte a outra por meio de e-mail, pessoalmente ou através de qualquer outro meio com comprovação inequívoca.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA: Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento, como anexos ao contrato, o conjunto de instrumentos e documentos relacionados na Cláusula Sétima supra, os quais são denominados “Contratos de Investimento Coletivo”, e visam regular a futura operação do Empreendimento. Igualmente é parte integrante e indissociável do presente instrumento o Memorial Descritivo de Acabamentos e “Planilha FFE”.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA: As Partes concordam que a solução de conflitos decorrentes ou relacionados ao presente contrato se dará preferencialmente na via extrajudicial. Previamente ao ajuizamento de qualquer demanda judicial, as Partes buscarão solucionar as controvérsias amigavelmente, por meio de mediação *online*.

Parágrafo Único: Na hipótese de não resolução amigável da divergência, as Partes, de comum acordo, elegem o Foro Central de Porto Alegre/RS, com renúncia expressa de qualquer outro, para dirimir questões ou dúvidas oriundas deste instrumento.



DA POSSIBILIDADE DE ASSINATURA ELETRÔNICA

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA: E por estarem justos e acordados, as Partes assinam o presente contrato de forma eletrônica, declarando:

- i) que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura, formadas por meio digital, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos do art. 107, 219 e 220 do Código Civil; e,
- ii) em conformidade com a legislação brasileira, incluindo mas não se limitando a Medida Provisória nº 2.200-2, Código Civil Brasileiro, Resoluções do Comitê Gestor do ICP e Instruções Normativas do ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, expressamente reconhecem como válida a comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil para a formalização desta avença, acordando utilizar a plataforma DOCUSIGN para certificação das assinaturas, sendo esta suficiente para a validade e integral vinculação das PARTES ao presente instrumento.

Parágrafo Único: Caso optem por assinar o presente contrato de forma presencial, este será impresso em 03 (três) vias de igual teor e forma, e firmado pelas Partes perante as testemunhas abaixo.

Porto Alegre/RS, xx de xxx de 202x.

PROMITENTE VENDEDORA
Incorporadora Magno Menino Deus SPE Ltda.

PROMITENTE COMPRADOR
Nome Completo

Testemunhas:

Nome
CPF nº

Nome
CPF nº