



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DA UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS

CONDOMÍNIO AMÉRICA HOTEL & RESIDENCE SERVICE

TORRE: xxxxx UNIDADE Nº xxx

DO QUADRO RESUMO

1. PARTES

INTER SINCO 28 DE MARÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“VENDEDORA”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.783.152/0001-48, com sede na Rua Professor Artur Ramos, nº 241, cj. 73/74, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01454-011, com seu Contrato Social registrado na JUCESP sob o NIRE nº 3522.9729.133, neste ato, representada por seus representantes.

Doravante denominada simplesmente “**VENDEDORA**”.

Doravante denominado simplesmente “**COMPRADOR**”, independente de gênero e número dos adquirentes.

2. UNIDADE AUTÔNOMA OBJETO DO PRESENTE CONTRATO

CONDOMÍNIO AMÉRICA HOTEL & RESIDENCE SERVICE (“Empreendimento”) localizado na Rua Tenente Coronel Cardoso, nº 1031, Centro, Campos dos Goytacazes, CEP 28035-042/RJ.

Doravante denominada simplesmente “**UNIDADE**”

Unidade autônoma nº (“Unidade”): xxxx, localizada no xxxº pavimento do Edifício Subcondomínio xxx, devidamente descrito e matriculado sob nº xxxxx do 7º Cartório de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes.

3. PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA:

As obras do **EMPREENDIMENTO** estão concluídas, estando a UNIDADE pronta, habitável e disponível para imediata entrega. O Certificado de



Conclusão (Habite-se) foi expedido em 24 de maio de 2018 sob nº 62/2018.

4. PREÇO DO NEGÓCIO, DA UNIDADE E DA COMISSÃO

O preço total do presente negócio é composto de dois montantes distintos: (i) o preço da **UNIDADE** propriamente dita e (ii) o preço da Comissão de Corretagem. O preço da **UNIDADE** está descrito no item (i) abaixo em valores absolutos (sem acréscimo de encargos) e também em valor já acrescido de juros compensatórios:

i) O preço total da venda da unidade objeto deste contrato é de **R\$ xxxx,00 (xxxxxx)** sem juros, válido até o primeiro dia de assinatura deste Contrato. Por força do que dispõe o art. 41 da Lei 4591/64, estipula-se que do citado preço total 70% (setenta por cento) de seu valor referem-se às acessões que constituirão a unidade ora compromissada e 30% à fração ideal de terreno do condomínio correspondente à citada unidade que deverá ser entregue inteiramente pronta e acabada.

ii) Preço da Comissão, no valor de R\$ _____ (_____

_____), preenchido de próprio punho pelo **COMPRADOR**, referentes aos serviços de intermediação pagos pelo **COMPRADOR** diretamente à empresa corretora e/ou ao corretor envolvidos.

O COMPRADOR FOI INFORMADO E CONCORDA QUE O PAGAMENTO DA COMISSÃO PELA INTERMEDIÇÃO DA PRESENTE NEGOCIAÇÃO É REALIZADO PELO COMPRADOR DIRETAMENTE À EMPRESA CORRETORA, NÃO COMPONDO O PREÇO DA UNIDADE, CONFORME INDIVIDUALIZADO ACIMA, BEM COMO DO PREVISTO NAS NORMAS CONTRATUAIS.

COMPRADOR(ES)

O COMPRADOR FOI INFORMADO QUE O VALOR PAGO A TÍTULO DE CORRETAGEM PODE SER LANÇADO NO SEU IMPOSTO DE

COMPRADOR(ES)



RENDA COMO CUSTO DE AQUISIÇÃO.

5. PAGAMENTO DO PREÇO DA UNIDADE

O pagamento do preço da **UNIDADE** será dividido em: (i) entrada ou sinal, cujas condições estão descritas nos itens da alínea "a" abaixo, devendo os respectivos pagamentos serem feitos através de TED, cheques nominais ou boletos e (ii) saldo remanescente referido na Cláusula 2.3 do **CONTRATO**, a ser pago mediante financiamento bancário, cujas condições estão descritas nos itens da alínea "c" abaixo:

ENTRADA:

a-1) O valor total de R\$ **xxxxx,00 (xxxxxx reais)** a ser paga, neste ato, quantia essa ora recebida a título de sinal e princípio de pagamento, da qual a **VENDEDORA** dá plena, geral, rasa e irrevogável quitação. A quitação somente ocorrerá após a compensação do cheque ou da confirmação do crédito em conta corrente da **VENDEDORA**;

SALDO DEVEDOR A SER PAGO COM RECURSOS PRÓPRIOS:

c-1) **R\$ xxxxx,00 (xxxxxx reais)** a ser pago em parcela única, com vencimento em xx.xx.20xx, atualizada monetariamente na forma contratual, mediante assunção de financiamento regido pelas normas do SFH – Sistema Financeiro de Habitação ou SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, sendo a obtenção dos financiamentos de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**, conforme previsto na forma contratual, facultando ainda do **COMPRADOR** optar por pagar com recursos próprios.

O COMPRADOR fica obrigado ao pagamento da diferença apurada entre o valor liberado pela instituição financiadora e o valor da dívida corrigida e remunerada na forma prevista neste CONTRATO até a data do efetivo pagamento pela instituição financiadora.

O COMPRADOR, neste ato, declara e concorda que, nas hipóteses de desistência/arrependimento ou de rescisão de pleno direito do CONTRATO nos termos da cláusula 2 das Normas Contratuais, perderá, em favor da VENDEDORA, a quantia paga a título de entrada ou sinal, haja vista ter assumido integral responsabilidade pela obtenção do



financiamento bancário, inclusive dispensada a análise prévia de crédito.
Visto do COMPRADOR

A **VENDEDORA** dará ao **COMPRADOR** plena, rasa, geral e irrevogável quitação da integralidade do preço apenas após confirmado o pagamento do preço, ou seja, após verificado o crédito do respectivo valor em conta corrente da **VENDEDORA**.

6. REAJUSTE DO PREÇO

O valor de cada parcela descrita na cláusula 5ª deste Quadro Resumo será corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual mensal positiva acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, bem como acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado dia a dia, de acordo com o Sistema Francês de Amortização (“Tabela Price”), e, dependendo do caso, de multa de 2% (dois por cento).

Os referidos encargos incidirão até a data da efetiva liberação dos recursos pela instituição financeira à **VENDEDORA**.

7. CONTATOS DAS PARTES

Se para a VENDEDORA:

INTER SINCO 28 DE MARÇO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: RUA PROFESSOR ARTUR RAMOS, Nº 241, CJ. 73/74, JARDIM PAULISTANO

Cidade: SÃO PAULO

Estado: SÃO PAULO – CEP 01454-011

E-mail: relacionamento@moroco.com.br

Telefone: (11) 3031.0065

Se para o COMPRADOR:

Nome: xxxxxx

Endereço: xxxxxx,

E-mail: xxxxxx

Telefone:

8. MANIFESTAÇÃO DO COMPRADOR SOBRE O PRESENTE CONTRATO

Foi concedida ao **COMPRADOR** a oportunidade para previamente examinar



este **CONTRATO**, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste **CONTRATO**.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

O presente Quadro Resumo é parte integrante e inseparável do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra da Unidade Autônoma e Outras Avenças (aqui referido simplesmente "**CONTRATO**"), sendo que as condições da venda ora procedida são compostas pelo presente Quadro Resumo e pelas Normas Contratuais, que integram um único contrato, para todos os fins.

Aplicam-se às Partes indicadas no presente Quadro Resumo todas as cláusulas e condições do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra da Unidade Autônoma e Outras Avenças que integra este Quadro Resumo.

10. DATA E ASSINATURA

Campos dos Goytacazes, _____ de _____ de 20xx.

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

Torre: _____

Unidade: _____

NORMAS CONTRATUAIS

Pelo presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças (“**CONTRATO**”), as partes enunciadas e qualificadas no Quadro Resumo ajustam este **CONTRATO**, tendo por objeto o imóvel descrito no item 2 do Quadro Resumo, mediante cláusulas e condições que se obrigam a cumprir e respeitar, entre si, herdeiros e sucessores a qualquer título, a saber:

CLÁUSULA 1 - DO TERRENO, DO EMPREENDIMENTO E DA UNIDADE AUTÔNOMA.

1.1. A **VENDEDORA** é única proprietária e legítima possuidora do imóvel localizado na Cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Rua Tenente Coronel Cardoso, nº 1.031, objeto da matrícula nº 27.192 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes, inscrito na Prefeitura Municipal sob o nº de contribuinte 52.354 e código de logradouro nº 009288 (“**TERRENO**”). O **TERRENO** é resultado da unificação dos imóveis descritos nas matrículas nº 15.457 e 19.539 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ, os quais foram adquiridos conforme segue: (i) o imóvel de matrícula nº 15.457 foi havido por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 19 de fevereiro de 2014, livro 7050, folhas 165/168, ato 092 do 24º Ofício de Notas da Capital do Estado do Rio de Janeiro; e (ii) o imóvel de matrícula nº 27.192 foi havido por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 19 fevereiro de 2014, livro 7050, folhas 161/164, ato 91, também do 24º Ofício de Notas da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

1.2. Para o fim de promover uma incorporação imobiliária na totalidade do **TERRENO**, nos termos da Lei nº 4.591 de 16.12.1964 e legislação posterior pertinente ao assunto, a **VENDEDORA** realizou as seguintes providências: (i) obteve a aprovação do projeto para a construção de um conjunto residencial e hoteleiro denominado **CONDOMÍNIO AMÉRICA HOTEL & RESIDENCE SERVICE (“EMPREENDIMENTO”)**, conforme Alvará de Aprovação de Edificação Nova processo nº 4574 de 10 de julho de 2014; (ii) registrou o Memorial de Incorporação perante o 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campos dos Goytacazes, sob o registro nº 2/M.27.192, em 18 de setembro

Comprador

Comprador

de 2014; (iii) obteve o Habite-se n.º 62/2018, emitido pela Prefeitura de Campos dos Goytacazes em 24.5.2018, nos autos do processo n.º 4747/18.

1.3. O **EMPREENDIMENTO** é composto por 2 (duas) torres, sendo: (i) o bloco 1, de natureza exclusivamente residencial, contando com 222 (duzentas e vinte e duas) unidades autônomas, e constituído por subsolo, térreo, 1º ao 19º pavimentos e pavimento superior; e (ii) bloco 2, de natureza exclusivamente hoteleira, composto de 272 (duzentas e setenta e duas) unidades autônomas apart-hoteleiras, e constituído por subsolo, térreo, 1º ao 18º pavimentos e pavimento superior. O **EMPREENDIMENTO** possui, ainda, 21 (vinte e uma) lojas localizadas no térreo.

1.4. A unidade autônoma (“**UNIDADE**”) objeto do presente **CONTRATO** está descrita no **Item 2** do Quadro Resumo, integrando a Torre 2 e possuindo natureza hoteleira.

1.5. A **UNIDADE** objeto deste negócio se encontra vinculada ao sistema associativo de locação (“**POOL**”) do Hotel, integrando a operação hoteleira, à qual está completamente adaptada, contando com enxoval e mobiliário adequados, bem como estando com todas as despesas de operação e capital de giro quitadas. O **COMPRADOR**, neste ato, de forma voluntária, irrevogável e irretratável, reconhece que a vinculação da **UNIDADE** ao **POOL** e à operação hoteleira é definitiva não se admitindo a posterior retirada, salvo mediante autorização da Administradora.

1.6. Do igual modo, o **COMPRADOR** reconhece que, ao optar pela aquisição da **UNIDADE**, foi exaustivamente informado que a operação hoteleira constitui um investimento, cujos resultados estão sujeitos às condições de mercado. Assim, é de conhecimento do **COMPRADOR** que somente terá retorno financeiro acaso a operação hoteleira gere lucro e, por outro lado, que é sua obrigação contribuir com os recursos proporcionalmente devidos pela **UNIDADE** para fazer frente a eventuais prejuízos da operação.

1.7. Assim, concomitantemente à assinatura deste **CONTRATO**, o **COMPRADOR** assina termo de adesão ao contrato de Sociedade em Conta de Participação, cujo objeto é a operação hoteleira, ficando ciente de todas as condições de participação da operação hoteleira e manifestando sua integral adesão e concordância a elas.

1.8. Foi informado ao **COMPRADOR**, ainda, que a unidade objeto deste **CONTRATO** está contemplada na Oferta que foi registrada na CVM sob o n.º CVM/SRE/TIC/2022/008, registro esse concedido por meio do Ofício n.º

Comprador

Comprador

376/2022/CVM/SER/GER-2 de 7 de dezembro de 2022. **Declara ter tomado conhecimento sobre o prospecto, estudo de viabilidade econômica e demais documentos disponibilizados previamente no site <https://www.moroco.com.br/america/>.**

CLÁUSULA 2 - DO PREÇO DA UNIDADE E DOS ENCARGOS

2.1. O preço total do presente negócio é composto pelo Preço da UNIDADE e pelo Preço da Comissão, conforme descritos no Item 4 do Quadro Resumo. O COMPRADOR foi informado e concorda que a comissão pela intermediação da presente negociação, no valor indicado no Quadro Resumo, não está incluída no preço da UNIDADE objeto deste CONTRATO, sendo que seu pagamento será efetuado pelo COMPRADOR diretamente ao corretor, conforme Item 4 do Quadro Resumo.

2.1.1. O COMPRADOR foi informado que o valor pago a título de corretagem poderá ser lançado em sua declaração de Imposto de Renda como custo de aquisição.

2.2. O Preço da UNIDADE está descrito no Item 4 do Quadro Resumo, o qual é composto por (i) entrada ou sinal e (ii) saldo remanescente a ser quitado mediante financiamento bancário que será contratado pelo COMPRADOR com instituição financeira de sua escolha.

2.3. O saldo remanescente descrito no item ii acima sofrerá, no período compreendido entre a assinatura do CONTRATO e a efetiva liberação dos recursos pela instituição financeira à VENDEDORA, a incidência de correção monetária e juros compensatórios de acordo com os seguintes critérios:

2.3.1. Até a emissão do contrato de financiamento bancário, a correção monetária dar-se-á de acordo com a variação percentual mensal positiva acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base aquele divulgado dois (dois) meses antes do presente CONTRATO e como índice-reajuste o divulgado 2 (dois) meses antes da data do efetivo pagamento; os juros compensatórios serão calculados à razão de 12% (doze por cento) ao ano,

Comprador

Comprador

equivalentes a 0,9489% ao mês, de acordo com o Sistema Francês de Amortização (“Tabela Price”).

2.3.2. A partir da emissão do contrato de financiamento com o agente financeiro, os valores devidos serão calculados de acordo com o índice e periodicidade estipulados na referida avença.

2.4. Considerando que a **VENDEDORA** somente receberá a importância a ser financiada após o registro do Instrumento de Financiamento no Registro de Imóveis competente, estabelecem as **PARTES** que o **COMPRADOR** fica obrigado ao pagamento da diferença apurada entre o valor liberado pela instituição financiadora e o valor da dívida, corrigida e acrescida de juros de acordo com os critérios previstos na cláusula 2.3.1 acima.

2.5. Se o índice de correção monetária indicado na Cláusula 2.3.1 for extinto ou considerado inaplicável a este **CONTRATO**, as **PARTES** estabelecem, desde já, sua substituição pelo Índice de Preços ao Consumidor – IPC, calculado e divulgado pela FIPE, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à substituição e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento.

2.6. Fica sob única e exclusiva responsabilidade do **COMPRADOR** a obtenção de financiamento bancário, bem como o pagamento de todas as despesas, impostos, taxas e encargos a ela inerentes.

2.7. **O COMPRADOR reconhece e concorda, desde já, que terá o prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura deste CONTRATO para encaminhar à VENDEDORA o contrato de financiamento assinado com a instituição financeira e devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente no valor do saldo remanescente do preço. Não o fazendo, o adquirente será considerado em mora, respondendo pelos encargos descritos na cláusula 3 deste Contrato.**

2.8. O **COMPRADOR** tem pleno conhecimento de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive as relativas à concessão de financiamento regulada pelos (i) Sistema Financeiro de Habitação (SFH), (ii) Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), e (iii) pela Carteira Hipotecária.

Comprador

Comprador

2.8.1. Declara ainda o **COMPRADOR**, expressamente, que para a obtenção do financiamento atenderá integralmente todas as exigências de tais regulamentos, bem como a comprovação e comprometimento de renda eventualmente exigidos pela instituição financiadora.

2.9. A **VENDEDORA** disponibilizará ao **COMPRADOR** os documentos referentes ao **TERRENO** e à **UNIDADE**, bem como os referentes à **VENDEDORA**, que forem exigidos pela instituição financeira para a análise e obtenção do financiamento.

2.9.1. Fica acordado que a **VENDEDORA** disponibilizará ao **COMPRADOR**, uma única vez, a(s) matrícula(s) atualizada(s) e as certidões necessárias para a obtenção do financiamento. Sendo necessária a obtenção de nova matrícula atualizada ou vencendo as certidões fornecidas pela **VENDEDORA**, a obtenção de novas vias e todos os respectivos encargos serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.

2.10. A não obtenção do financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, bem como não servirá para justificar o atraso no pagamento pontual do preço e demais obrigações contratuais, sujeitando-se o **COMPRADOR** às respectivas penalidades previstas neste **CONTRATO**.

2.11. O **COMPRADOR** reconhece que, caso não apresente para a **VENDEDORA** o contrato de financiamento devidamente registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo estabelecido na Cláusula 2.7 acima deverá efetuar o pagamento do saldo remanescente do preço através de recursos próprios.

2.11.1. Descumprida a obrigação prevista acima, ficará o **COMPRADOR** obrigado a distratar o presente **CONTRATO**, sob pena de rescisão de pleno direito, conforme previsto na Cláusula 3.5 abaixo, sem prejuízo dos encargos previstos nos itens da cláusula 3.1 abaixo.

2.11.2. O **COMPRADOR**, neste ato, declara e concorda que, nas hipóteses de desistência/arrependimento ou de rescisão de pleno direito do **CONTRATO** nos termos das cláusulas 2.11 e 2.11.1 acima, perderá, em favor da **VENDEDORA**, a quantia paga a título de entrada ou sinal, haja vista ter assumido integral responsabilidade pela obtenção do financiamento

Comprador

Comprador

bancário, inclusive dispensada a análise prévia de crédito.
_____ **Visto do COMPRADOR**

2.12. Nos casos de recursos provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) aplicam-se por analogia todas as regras previstas neste **CONTRATO**.

<p style="text-align: center;">CLÁUSULA 3 - DA MORA, DO INADIMPLEMENTO E DAS SUAS CONSEQUÊNCIAS</p>
--

3.1. A impontualidade do **COMPRADOR** no pagamento da entrada ou do saldo remanescente acarretará, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, a imediata incidência de:

3.1.1. Correção monetária calculada “*pro rata die*”, pelo índice em vigor, a partir da data de vencimento até o efetivo pagamento;

3.1.2. Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor do principal do débito, reajustado monetariamente, sem prejuízo da incidência dos juros compensatórios, se aplicáveis;

3.1.3. Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor vencido e não pago.

3.2. A mora do **COMPRADOR** será ratificada mediante notificação judicial ou extrajudicial, com prazo de 15 (quinze) dias para sua purgação.

3.3. Iniciada a notificação judicial ou extrajudicial e mesmo que não concretizada, o **COMPRADOR** que pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento, além do principal reajustado e acrescido da multa e dos juros de mora, das despesas judiciais e extrajudiciais provocadas por seu atraso, e mais honorários de advogado na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito.

3.4. O simples pagamento do valor principal, sem reajuste monetário e/ou sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o **COMPRADOR** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora, para todos os efeitos legais e contratuais.

3.5. Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o presente **CONTRATO** será considerado resolvido de pleno direito, a critério da **VENDEDORA**:

Comprador

Comprador

- a) Se o **COMPRADOR** deixar de pagar a entrada do preço de aquisição da **UNIDADE** objeto deste **CONTRATO**;
- b) Se o **COMPRADOR** deixar de providenciar a assinatura do contrato de financiamento com instituição financeira de sua escolha, bem como o registro do instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente dentro do prazo previsto na Cláusula 2.7 e, nesta hipótese, não quitar o saldo devedor com recursos próprios;
- c) Se o **COMPRADOR** não cumprir qualquer obrigação prevista neste **CONTRATO**.

3.6. A mora não purgada se transformará em inadimplemento absoluto, quando, então, poderá a **VENDEDORA**, a seu único e exclusivo critério, considerar vencido por antecipação o saldo devedor, sendo reajustável monetariamente com a inclusão dos juros de mora e a multa de 2% (dois por cento), tudo cobrável através de ação competente, respondendo, ainda, o **COMPRADOR** pelas custas processuais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA 4 – DO DISTRATO OU RESCISÃO

4.1. Ocorrendo a rescisão ou distrato serão apuradas as quantias pagas pelo **COMPRADOR**, excluídos os pagamentos a título de comissão de corretagem, os quais não serão sob nenhuma hipótese restituídos. O montante apurado será atualizado monetariamente de acordo com os índices previstos no presente **CONTRATO** (“Valor Apurado”) e, do Valor Apurado, será descontado 50% (cinquenta por cento) em favor da **VENDEDORA**. Fica o **COMPRADOR** ciente que o presente Contrato é superveniente à Lei Federal nº 13.786/2019, a qual introduziu o art. 67-A na Lei Federal nº 4.591/1964, passando a expressamente autorizar a retenção no patamar 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, além da não restituição da comissão de corretagem.

COMPRADOR

Comprador

Comprador

4.2. **Ainda na forma do artigo 67-A da Lei de Incorporação, fica o COMPRADOR cientificado de que a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) prevista na cláusula 4.1 acima incidirá sem necessidade de qualquer comprovação de prejuízo pela VENDEDORA. Sem prejuízo da sua incidência, ficará de igual modo autorizado o abatimento do Valor Apurado de todas as despesas comprovadamente incorridas pela VENDEDORA com publicidade, tributos (PIS, COFINS, IR, CSLL, etc), cotas de condomínio ou contribuições a associações de moradores, além de multas, juros, custas administrativas e judiciais, bem como os honorários de advogado.**

COMPRADOR

4.3. eventual saldo restante devido ao **COMPRADOR** lhe será devolvido à vista, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data do desfazimento do **CONTRATO**, assim entendido (i) a assinatura do correspondente instrumento de distrato; ou (ii) a configuração do inadimplemento absoluto, após inércia do **COMPRADOR** para purgação da mora.

CLÁUSULA 5 - DO FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO

5.1. A **VENDEDORA** pleiteou concessão de financiamento à produção, o que implicou na outorga de hipoteca, em primeiro grau, da **UNIDADE** em favor da respectiva instituição financeira, com o que o **COMPRADOR** declara expressamente concordar.

5.2. A liberação do gravame hipotecário que recai sobre a **UNIDADE** ocorrerá em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

5.3. **O COMPRADOR tem ciência de que não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente pelo contrato de financiamento contratado pela VENDEDORA para construção do EMPREENDIMENTO.**

CLÁUSULA 6 - DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Comprador

Comprador

6.1. As obras foram realizadas por empresa do ramo da construção civil, tudo em conformidade com as plantas e as especificações já entregues ao **COMPRADOR** e que são parte integrante do Memorial de Incorporação.

6.2. Considerando a característica de venda do negócio ajustado neste **CONTRATO**, fica estipulado que as diferenças nas áreas comuns, nas áreas privativas, nas áreas totais e de fração ideal de terreno, de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado comparativamente às do Quadro NBR 12.721, e destes comparativamente às do projeto de execução, não darão à **VENDEDORA** nem ao **COMPRADOR** quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra, consoante o disposto no artigo 500, parágrafo primeiro do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA 7 - DA VISTORIA

7.1. Assinado o **CONTRATO**, a **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR**, através do e-mail cadastrado no Portal do Cliente, para realizar a vistoria de sua **UNIDADE**.

7.1.1. Convocado pela **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** deverá em até 10 (dez) dias entrar em contato com a **VENDEDORA** para agendar a vistoria, a qual deverá acontecer no prazo de 30 (trinta) dias, respeitando o cronograma da **VENDEDORA**, sendo certo que, superado tal prazo sem a realização da vistoria pelo **COMPRADOR**, a vistoria será considerada realizada e a **UNIDADE** será considerada recebida pelo **COMPRADOR**, ficando a **VENDEDORA** eximida de qualquer responsabilidade quanto a eventuais reparos.

7.2. Realizada a vistoria sem que haja observações ou incongruências, ou tendo sido elas sanadas, a **UNIDADE** será considerada em perfeito estado de uso e habitabilidade, nas exatas condições descritas no memorial de incorporação, estando, portanto, aprovada pelo **COMPRADOR** para entrega.

7.2.1. Sendo identificados defeitos ou vícios aparentes, como manchas, riscos ou falhas no funcionamento, ou, ainda, incongruências com o Memorial Descritivo, o **COMPRADOR** os indicará à **VENDEDORA** durante a própria vistoria. A **VENDEDORA** realizará os respectivos reparos e/ou adequações, marcando data para realização de uma nova vistoria, ficando desde já acordado entre as **PARTES**

Comprador

Comprador

que na segunda vistoria serão verificados apenas e tão somente os itens apontados na primeira vistoria como inadequados.

7.3. **Todo e qualquer pedido de reparo de inconsistências, defeitos ou vícios aparentes que não tiver sido feito por ocasião da vistoria não será posteriormente atendido pela VENDEDORA.**

CLÁUSULA 8 - DA IMISSÃO NA POSSE

8.1. O **COMPRADOR** receberá as chaves da UNIDADE e será imitado na posse desde que preencha, concomitantemente, os seguintes requisitos:

- a) Esteja em dia com o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste **CONTRATO**;
- b) Tenha quitado integralmente o valor de aquisição da UNIDADE;
- c) Tenha efetuado a vistoria da **UNIDADE**, presencialmente ou nos termos da Cláusula 7.1.1 acima;
- d) Registre o contrato de financiamento bancário perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e comprove o respectivo crédito do valor do saldo remanescente do preço em favor da **VENDEDORA**, ou, na falta de financiamento, quite o saldo remanescente do preço com recursos próprios, confirmando o respectivo crédito em favor da **VENDEDORA**;
- e) Assine o respectivo termo de recebimento de chaves.

8.2. Caso o **COMPRADOR** venha a ocupar sua **UNIDADE** sem previamente ter cumprido todas as suas obrigações, será ele considerado esbulhador e será submetido à competente Ação de Reintegração de Posse, com pedido liminar de desocupação *inaudita altera pars*, ficando ainda o **COMPRADOR** obrigado a pagar multa diária de ocupação, ora fixada em 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o valor atualizado da **UNIDADE**, contados desde o primeiro dia do esbulho possessório.

CLÁUSULA 9 - DA VEDAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA UNIDADE/EMPREENDIMENTO

Comprador

Comprador

9.1. Recebida a **UNIDADE**, o **COMPRADOR** não poderá, a qualquer tempo, executar qualquer alteração na **UNIDADE** que envolva demolir ou alterar posições de paredes e portas, modificações de instalações elétricas e hidráulicas, nem ampliar ou abrir novos vãos de passagem, salvo se obtidas pelo **COMPRADOR** as devidas licenças e aprovações junto aos órgãos públicos competentes.

9.1.1. É expressamente vedada toda e qualquer alteração na **UNIDADE** ou nas áreas comuns que impliquem em alterações na estrutura da **UNIDADE** e/ou do **EMPREENDIMENTO** em geral.

9.2. O **COMPRADOR** deverá consultar e examinar as regras constantes do Manual do Proprietário antes de colocar nos cômodos da **UNIDADE** móveis, objetos, bens e equipamentos, de forma a respeitar a capacidade de resistência das lajes, do piso, das paredes laterais ou de teto.

9.3. A **VENDEDORA** não poderá ser responsabilizada por quaisquer problemas ou agravamentos decorrentes de falta de manutenção ou má utilização da **UNIDADE** ou do **EMPREENDIMENTO**, seja das áreas privativas ou das áreas comuns.

CLÁUSULA 10 - DA ESCRITURA DEFINITIVA

10.1. A Escritura definitiva de Compra e Venda será outorgada ao **COMPRADOR**, após a quitação total do Preço da **UNIDADE** objeto deste **CONTRATO**, seja através da obtenção de financiamento bancário ou através de recursos próprios.

10.2. A **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR**, mediante o envio de e-mail para o endereço cadastrado no Portal do Cliente, para o comparecimento para a lavratura da escritura definitiva de venda e compra da **UNIDADE** em data, horário e local previamente estabelecidos pela **VENDEDORA**.

10.3. Para efeitos práticos e facilidade nas diligências necessárias, e tendo em vista a necessidade de depósito prévio da documentação bem como da observância dos termos da minuta-padrão fornecida pela **VENDEDORA**, cujo teor atenderá ao disposto na Lei 9.514 de 20.11.1997 e alterações posteriores, a **VENDEDORA** indicará o Tabelião de Notas que lavrará a escritura definitiva, correndo por conta do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes da outorga e registro da escritura

Comprador

Comprador

definitiva de venda e compra, inclusive os emolumentos, as custas de Tabelião de Notas e de Cartório de Registro de Imóveis, além de seu respectivo registro, ITBI, dentre outros.

10.4. Caso a Escritura Definitiva não seja lavrada pelo **COMPRADOR** dentro de prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da convocação encaminhada pela **VENDEDORA**, responderá o **COMPRADOR** pelo pagamento de multa diária de R\$ 50,00 (cinquenta reais), atualizada monetariamente pelo IGP-M/FGV.

10.4.1. Lavrada a Escritura Definitiva, a **VENDEDORA** promoverá o registro da mesma perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo certo que os custos de registro correrão todos por conta do **COMPRADOR**, conforme previsto na Cláusula 10.3.

10.5. **Outorgada a Escritura Definitiva, obriga-se o COMPRADOR, dentro de 90 (noventa) dias contados de referida outorga, a providenciar, junto à Prefeitura Municipal, a alteração de cadastro da propriedade para fins do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em nome do COMPRADOR, sob pena de multa mensal de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), atualizada monetariamente pelo IGP-M/FGV.**

10.5.1. Caso o **COMPRADOR** não efetue a alteração do cadastro da propriedade perante a Prefeitura Municipal para fins do lançamento do IPTU, a **VENDEDORA**, sem prejuízo da aplicação da multa prevista no caput desta cláusula, poderá, a seu critério, promover referida alteração, sendo certo que o **COMPRADOR** nomeia e constitui a **VENDEDORA** como sua procuradora, para representá-lo perante a Prefeitura Municipal, podendo praticar todos os atos necessários para referida atualização cadastral.

10.6. Assume o **COMPRADOR** a responsabilidade total pelos prejuízos causados à **VENDEDORA** em decorrência do não pagamento, nas datas fixadas, dos encargos e tributos perante o poder público e as concessionárias, na hipótese de não havê-los transferido para o seu nome.

CLÁUSULA 11 – DOS MANDATOS

Comprador

Comprador

11.1. O **COMPRADOR**, neste ato, nomeia e constitui a **VENDEDORA** como sua procuradora, para (i) representá-lo perante o Cartório de Registro de Imóveis, a Prefeitura e demais órgãos competentes, a fim de efetivar os registros ou promover qualquer ato de rratificação do Memorial de Incorporação, da Instituição e Especificação de Condomínio, da Convenção de Condomínio, da emissão e averbação do Habite-se do **EMPREENDIMENTO**, podendo a **VENDEDORA** assinar instrumentos públicos ou particulares, estabelecer e aceitar cláusulas e condições, enfim, assinar todos os instrumentos necessários para o atendimento de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura ou demais órgãos competentes ou para fazer as devidas adequações a tais documentos, bem como para (ii) abrir, em qualquer agência bancária de sua livre escolha, em nome do **COMPRADOR**, conta corrente, para o fim de lá efetuar o depósito de qualquer quantia que a ele seja devida, em decorrência deste contrato, utilizando no desempenho deste mandato, dos poderes da “cláusula extra”, substabelecendo, no todo ou em parte, os poderes aqui constantes, sendo certo que este mandato é outorgado como cláusula contratual e assume caráter irrevogável, de acordo com o disposto nos artigos 684 e 686, parágrafo único, ambos do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA 12 - DOS TRIBUTOS, TAXAS E OUTROS

12.1. A partir da assinatura deste **CONTRATO**, o **COMPRADOR**, ainda que não imitado na posse por qualquer das razões descritas na cláusula 8.1, será o único e exclusivo responsável por todas as despesas e encargos fiscais relativos à **UNIDADE** aqui pactuada tais como: a) despesas de Condomínio; b) ligações definitivas de serviços públicos; c) impostos, taxas, contribuições de melhoria, seguro contra incêndio e outros encargos, fiscais ou não, que já incidam ou venham a incidir sobre a **UNIDADE**, mesmo que lançados ou cobrados em nome da **VENDEDORA**, os quais deverão ser pagos regular e pontualmente, de modo a deixar a **VENDEDORA** a salvo de quaisquer cobranças ou ônus a eles relativos.

12.2. Em caso de não pagamento pelo **COMPRADOR** das despesas mencionadas na Cláusula 12.1 acima, serão aplicadas as penalidades previstas neste **CONTRATO**, podendo, ainda, a **VENDEDORA** promover a cobrança ou a execução dos valores não pagos, ficando o **COMPRADOR** obrigado a ressarcir a **VENDEDORA** pelas perdas e danos.

Comprador

Comprador

CLÁUSULA 13 - DAS COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

13.1. Para todos os efeitos e finalidades previstos neste **CONTRATO**, todas as comunicações e interpelações entre as **PARTES** dar-se-ão por escrito no(s) endereço(s) postal(is) e/ou e-mail(s) informados neste **CONTRATO**, obrigando-se o **COMPRADOR** a informar imediatamente e por escrito a **VENDEDORA** de eventual modificação de endereço postal ou de e-mail através do e-mail relacionamento@moroco.com.br ou através do Portal do Cliente, sob pena de presumirem-se devidamente entregues todas as comunicações enviadas pela **VENDEDORA** no(s) endereço(s) e/ou e-mail(s) constante(s) em seus cadastros.

13.2. É de responsabilidade do remetente do e-mail preencher corretamente os endereços de e-mail da **PARTE** contrária, sob pena de a comunicação enviada ser considerada inválida. É de responsabilidade do destinatário do e-mail zelar para que a comunicação encaminhada eletronicamente pela outra **PARTE** não seja classificada como “lixo eletrônico”, “spam” ou similares, pelo provedor de e-mail e/ou pelo programa de gerenciamento de correio eletrônico utilizado, sob pena de ser considerada válida a mensagem enviada.

CLÁUSULA 14 - DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O **COMPRADOR** se compromete a fazer respeitar e cumprir as exigências constantes da Convenção de Condomínio do Edifício, cuja minuta o **COMPRADOR** declara conhecer, ratificando-a integralmente e à qual ficarão obrigatoriamente subordinados eventuais futuros adquirentes da fração ideal e da **UNIDADE** objeto do presente **CONTRATO**, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito.

14.2. A tolerância, ainda que reiterada, por qualquer das **PARTES** quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra **PARTE** no cumprimento das obrigações ajustadas neste **CONTRATO**, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

Comprador

Comprador

14.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses acima referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer das disposições deste **CONTRATO**, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

14.4. O **COMPRADOR**, desde já, permite que a **VENDEDORA** mantenha no **EMPREENDIMENTO**, às suas expensas, um *stand* de vendas e um apartamento decorado, enquanto existirem unidades de propriedade da **VENDEDORA** à venda no **EMPREENDIMENTO**. O **COMPRADOR** permite, ainda, que a **VENDEDORA** mantenha corretores e placas promocionais, confeccionadas em material de livre escolha da **VENDEDORA**, alusivas ao **EMPREENDIMENTO**, a serem fixadas em local escolhido a critério dela, **VENDEDORA**.

14.4.1. Do mesmo modo, o **COMPRADOR** se compromete a, em toda e qualquer reunião ou assembleia geral convocada pelo Condomínio, ou eventualmente por qualquer condômino, votar a favor da manutenção do *stand* de vendas da incorporadora e do decorado no **EMPREENDIMENTO**, enquanto houver unidades de propriedade da **VENDEDORA** à venda no **EMPREENDIMENTO**.

14.5. A **VENDEDORA** poderá manter no topo do edifício, por prazo indeterminado, uma placa institucional com sua marca, razão social e/ou nome fantasia, na forma permitida na legislação pertinente, bem como fixar placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à entrada social do **EMPREENDIMENTO**, sendo que os condôminos não as poderão retirar.

14.6. Os **COMPRADORES** qualificados no Quadro Resumo constituem-se procuradores, mútua e reciprocamente, um do outro, para fins de receber citação, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente **CONTRATO**, de modo que, realizada a citação ou intimação na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório. Na hipótese de ser apenas um o **COMPRADOR**, ficará sem efeito o disposto na presente cláusula.

14.7. Ao **COMPRADOR** fica vedada a constituição de qualquer ônus sobre os direitos aquisitivos objetos deste **CONTRATO**, sob pena de rescisão.

14.8. O **COMPRADOR** declara que recebeu, valendo o presente como recibo, o Memorial Descritivo, uma cópia do Memorial de Incorporação contendo a minuta da convenção de condomínio e todas as informações a respeito das cláusulas e condições

Comprador

Comprador

deste **CONTRATO**, das especificações do edifício onde se situa a **UNIDADE** objeto deste **CONTRATO**, dos anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza que fazem referência à incorporação e venda das unidades autônomas que compõem o condomínio, os quais ficam fazendo parte integrante e complementar do presente.

14.9. O presente **CONTRATO** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes, seus herdeiros e sucessores, respondendo, ainda, a **VENDEDORA**, pela evicção de direito, ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações aqui pactuadas entre as **PARTES**.

14.10. A **VENDEDORA** disponibiliza ao **COMPRADOR**, neste ato, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, autorizadora da presente alienação.

CLÁUSULA 15 - ELEIÇÃO DO FORO

15.1. As **PARTES** elegem o foro da Comarca de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste **CONTRATO**, renunciando desde já a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as **PARTES** assinam o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 testemunhas abaixo.

Campos dos Goytacazes, _____ de _____ de 20xx.

VENDEDORA

COMPRADOR

Comprador

Comprador

COMPRADOR

Testemunhas:

1) _____

Nome:

RG:

CPF:

2) _____

Nome:

RG:

CPF:

Comprador

Comprador

Anexo 1 ao Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação

TERMO DE ADESÃO E RATIFICAÇÃO DO CONTRATO DE COMODATO DOS APARTAMENTOS

(E Suites Campos dos Goytacazes)

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil	Profissão
RG	CPF	
End:		
Cidade/Estado	Bairro	CEP
Tel:	Data de nascimento:	
E-mail:		
Apartamento(s):		

DECLARAÇÃO

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

- (a) recebi com antecedência uma cópia do instrumento de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (a "**Sociedade**") e do *Contrato de Comodato*, referentes à operação apart-hoteleira a ser desenvolvida nas instalações do **Apart-Hotel**;
- (b) a Sócia Ostensiva é a empresa **Atlantica Hotels International (Brasil) Ltda.** (a "**Administradora**");
- (c) a **Comodatária** é a **Administradora**, na qualidade de Sócia Ostensiva da **Sociedade**;
- (d) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* e do *Contrato de Comodato*, acima mencionados;
- (e) ratifico a adesão à referida Sociedade como **Sócio Participante**;
- (f) ratifico a adesão ao *Contrato de Comodato*, como **Comodante**;
- (g) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o referido contrato, e ratifico a transferência da posse de meu(s) apartamento(s) já realizada pela Incorporadora para ser(em) explorado(s) pela **Administradora**, em conjunto com outros apartamentos, nos termos nele previstos;
- (h) declaro expresso conhecimento de que meu(s) apartamento(s) foi devidamente vistoriado(s) e recebido(s) pela **Administradora**, ou empresa por ela indicada, e que estão na posse desde novembro/2018, quando se iniciou a operação hoteleira; bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas (h1) esteve limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deveriam ser (e foram, se o caso) apontados e reclamados junto à antiga administradora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (h2) não se estendeu à verificar se a construtora do prédio cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do empreendimento, atributo esse que me é exclusivo;
- (i) Que tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo o(s) meu(s) apartamento(s) que estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à **Sociedade** e o mencionado *Contrato De Comodato*, bem como

sujeito às previsões do Prospecto registrado na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2022/008, registro esse concedido por meio do Ofício nº 376/2022/CVM/SER/GER-2 DE 7 de dezembro de 2022.

Para fins de recebimento dos resultados da **Sociedade** estou ciente de que preciso encaminhar meus dados bancários para a **Administradora**, logo após a imissão na posse do imóvel.

E, por estar assim justos e de acordo, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

São Paulo, de de 20.....

**Nome completo do Proprietário
Sócio Participante**

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

2. _____
Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º: