

PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001393-0

CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/SEHAB/2022

ANEXO XIV – MINUTA DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTÔNOMAS E OUTROS
PACTOS**

CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/SEHAB/2022

PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001393-0

EMPREENDIMENTO: [●]

“QUADRO-RESUMO”

I – COMPROMITENTE VENDEDORA: [●], [●], inscrita(o) no CNPJ sob nº [●], com sede [●], no [●] CEP [●], neste ato representada(o) [●], [Nome completo], [Nacionalidade], [Estado civil], RG nº [●], CPF/MF [●]
II – COMPROMISSÁRIA ADQUIRENTE: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) , sociedade de economia mista municipal, inscrita no CNPJ sob nº [●], com sede nesta Capital, no [●], CEP [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social pelos seus Diretores [●], [Nome completo], [Nacionalidade], [Estado civil], RG nº [●], CPF/MF [●]
III – IMÓVEL: Conjunto de [●] (●) unidades autônomas de uso residencial, distribuídas em [●] andares do Edifício [●], localizado na [●] (em conjunto “IMÓVEL”), empreendimento o qual é objeto da matrícula n.º [●], do [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (“ <u>EMPREENDIMENTO</u> ”).
IV – TÍTULO AQUISITIVO A VENDEDORA adquiriu o imóvel onde está sendo desenvolvido o EMPREENDIMENTO por meio de escritura de venda e compra lavrada em [●], nas [●], objeto do R. [●]/M. [●] do [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.
V – INSCRIÇÃO FISCAL PERANTE A PREFEITURA DE SÃO PAULO Inscrição(ções) nº [●].
VI – PROJETO DE CONSTRUÇÃO Aprovado pela Municipalidade de São Paulo, consoante Alvará de Aprovação nº [●], emitido em [●].
VII – CONSTRUTORA DO EMPREENDIMENTO [●], com sede na Cidade [●], Estado [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob nº [●].
VIII – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO A. A VENDEDORA promoveu o registro do memorial de incorporação sob nº [●] na matrícula nº [●] do [●].

B. O EMPREENDIMENTO será formado por [●] torre(s) com [●] ([●]) unidades autônomas destinadas a fins residenciais e [●] ([●]) vagas de garagem de uso comum.

C. As unidades autônomas do EMPREENDIMENTO serão distribuídas da seguinte forma: [●]

D. Cada uma das unidades autônomas possui as seguintes áreas e frações ideais no terreno e nas partes comuns:
[●]

IX – UNIDADES AUTÔNOMAS DE USO RESIDENCIAL QUE COMPÕEM O EMPREENDIMENTO

As unidades autônomas de uso residencial [●], [●], [●] [...] e [●], cujas áreas e localização estão identificadas no Item VIII deste Quadro Resumo (“UNIDADES AUTÔNOMAS”).

X – PREÇO TOTAL

R\$ [●] ([●]) (“PREÇO”)

XI – FORMA DE PAGAMENTO

A. O pagamento do PREÇO ajustado no Item X deste Quadro Resumo será feito a partir dos recursos da ADQUIRENTE oriundos da dotação orçamentária nº 14.10.16.451.3002.3340.44906100.00, e suas eventuais complementações e suplementações, depositados na conta corrente de movimentação restrita (“CONTA DEPÓSITO VINCULADA”) aberta pela VENDEDORA, em conjunto com a ADQUIRENTE, junto à instituição financeira responsável pela administração da CONTA DEPÓSITO VINCULADA (“INSTITUIÇÃO FINANCEIRA”), de acordo com o seguinte cronograma (“CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS”):

(i) SINAL: R\$[●] ([●]), a título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago em até 3 (três) dias úteis do depósito do PREÇO na CONTA DEPÓSITO VINCULADA, pela ADQUIRENTE, por meio de transferência bancária, na conta corrente de titularidade da VENDEDORA:

[Conta Corrente]

(ii) PARCELAS MENSAS: R\$[●] ([●]), em [●] parcelas mensais, iguais e sucessivas, a serem pagas a partir do mês seguinte ao pagamento do SINAL, por meio de transferências bancárias realizadas pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA em favor da VENDEDORA, na conta corrente de titularidade da VENDEDORA, acima indicada.

(iii) PARCELAS SEMESTRAIS: R\$[●] ([●]), em [●] parcelas semestrais, nos valores a seguir indicados, a serem pagas a partir do 6º (sexto) mês contado do pagamento do SINAL, por meio de transferências bancárias realizadas pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA em favor da VENDEDORA, na conta corrente de titularidade da

VENDEDORA, acima indicada, desde que o cumprimento do CRONOGRAMA DE OBRAS tenha sido devidamente comprovado.

(iv) SALDO(S): R\$[●] ([●]), a ser(em) pago(s) em até 3 (três) dias úteis contados da apresentação da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA pela VENDEDORA à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, por meio de transferência bancária na conta corrente de titularidade da VENDEDORA, acima indicada.

- B. Para fins do pagamento das PARCELAS SEMESTRAIS, a VENDEDORA deverá encaminhar à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e à Comissão de Análise do Chamamento Público nº 01/SEHAB /2022 (“COMISSÃO DE ANÁLISE”), 20 (vinte) dias úteis antes da data prevista para o pagamento da PARCELA SEMESTRAL, relatório comprovando o cumprimento do cronograma de construção do EMPREENDIMENTO apresentado e aprovado no âmbito do Chamamento Público nº 01/SEHAB /2022 (“CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO”), a ser composto por fotos e relatórios de obras firmados pelos responsáveis técnicos certificados (“RELATÓRIO SEMESTRAL”).
- C. Caso a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e/ou a COMISSÃO DE ANÁLISE entendam que o RELATÓRIO SEMESTRAL necessite de maiores informações sobre o cumprimento das etapas previstas no CRONOGRAMA DE OBRAS, notificará(ão) a VENDEDORA, em até 10 (dez) dias úteis da data prevista para o pagamento da PARCELA SEMESTRAL, concedendo à VENDEDORA 5 (cinco) dias úteis para encaminhar informações complementares que demonstrem o cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO.
- D. Caso a VENDEDORA encaminhe as informações complementares tempestivamente, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e/ou a COMISSÃO DE ANÁLISE notificará(ão) a VENDEDORA, em 2 (dois) dias úteis do recebimento das informações complementares, se manifestando quanto à completude das informações apresentadas e indicando se será ou não realizado o pagamento da PARCELA SEMESTRAL.
- E. Se a VENDEDORA não encaminhar as informações complementares no prazo previsto ou encaminhá-las de forma incompleta, o pagamento da PARCELA SEMESTRAL será automaticamente suspenso.
- F. Caso a COMISSÃO DE ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA decida(m) pelo não pagamento da PARCELA SEMESTRAL, a VENDEDORA poderá apresentar recurso à COMISSÃO DE ANÁLISE, solicitando, de forma fundamentada, o pagamento parcial da PARCELA SEMESTRAL e a alteração do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO e do CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS em função dos atrasos nas obras.
- G. A COMISSÃO DE ANÁLISE terá 10 (dez) dias úteis para avaliar o recurso da VENDEDORA e, caso o recurso seja

acatado, a VENDEDORA deverá apresentar à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA a decisão e as versões atualizadas do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO e do CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS para que a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, em 3 (três) dias úteis do recebimento da decisão e demais documentos, realize o pagamento parcial da PARCELA SEMESTRAL em favor da VENDEDORA.

- H. Se a VENDEDORA não apresentar recurso à COMISSÃO DE ANÁLISE ou se a COMISSÃO DE ANÁLISE não acatar o recurso apresentado pela VENDEDORA, a PARCELA SEMESTRAL vencida e não paga passará a ser devida em conjunto com a PARCELA SEMESTRAL subsequente, condicionada à comprovação, pela VENDEDORA, do cumprimento integral do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO relativo às parcelas devidas.
- I. Caso seja constatada pela COMISSÃO DE ANÁLISE e/ou pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA evidências acerca da paralisação das obras do EMPREENDIMENTO, a COMISSÃO DE ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, poderá(ão) decidir pela suspensão do pagamento das PARCELAS MENSAIS e das PARCELAS SEMESTRAIS, desde que a VENDEDORA seja notificada com 10 (dez) dias úteis de antecedência do pagamento seguinte acerca da suspensão dos pagamentos.
- J. Na hipótese da suspensão prevista no subitem I acima, a retomada dos pagamentos dependerá da apresentação, pela VENDEDORA, à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e à COMISSÃO DE ANÁLISE, da comprovação do andamento das obras e cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, sendo certo que qualquer necessidade de atualização do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO dependerá de apresentação de recurso à COMISSÃO DE ANÁLISE, que seguirá o procedimento dos itens F, G e H acima.
- K. Todas as comunicações no âmbito do procedimento para pagamento da PARCELA SEMESTRAL deverão copiar todas as partes interessadas, quais sejam, a VENDEDORA, a COMISSÃO DE ANÁLISE e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.
- L. Em resumo, as parcelas acima previstas serão pagas no prazo e forma constantes do quadro a seguir, em conformidade com o CRONOGRAMA DE OBRAS apresentado:

Item	Fixa/reajustável	Nº de Parcelas	Class. Pagam.	1º Vencimento	Total (R\$)	Valor da Parcela (R\$)
	[Especificar se fixa ou reajustável]		SINAL			
			PARCELAS MENSAIS			

			PARCELAS SEMESTRAIS			
			SALDOS			

XII – REAJUSTES MONETÁRIOS

A cada período de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do presente CONTRATO, as parcelas vincendas do PREÇO serão reajustadas pela variação acumulada do IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe, em observância à Portaria SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017 (“ÍNDICE DE REAJUSTE”).

XIII – IMISSÃO NA POSSE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

A VENDEDORA transmitirá a posse das UNIDADES AUTÔNOMAS à ADQUIRENTE mediante assinatura do termo de imissão na posse (“TERMO DE IMISSÃO NA POSSE”), a ser firmado entre as partes na data e local a serem indicados, pela COMISSÃO DE ANÁLISE, no relatório de recebimento das UNIDADES AUTÔNOMAS favorável à aquisição (“RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS”), respeitado o prazo máximo de 6 (seis) meses contados da lavratura da ESCRITURA PÚBLICA.

XIV – ENCARGOS INCIDENTES SOBRE AS UNIDADES AUTÔNOMAS

- A. O Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”), despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio e demais tributos, taxas e contribuições incidentes sobre as UNIDADES AUTÔNOMAS, bem como a responsabilidade e custos decorrentes da segurança patrimonial das UNIDADES AUTÔNOMAS serão de responsabilidade exclusiva da VENDEDORA até a efetiva imissão na posse das UNIDADES AUTÔNOMAS pela ADQUIRENTE, mediante assinatura do TERMO DE IMISSÃO NA POSSE.
- B. Serão de responsabilidade da VENDEDORA as instalações para fins das ligações definitivas dos serviços de força e luz, gás, telefone e internet.

XV – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

A escritura definitiva de venda e compra das UNIDADES AUTÔNOMAS objeto deste CONTRATO será outorgada pela VENDEDORA à ADQUIRENTE, na data e local a serem indicados pela COMISSÃO DE ANÁLISE no RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS com indicação favorável à aquisição e condicionado à regularidade documental da VENDEDORA (“ESCRITURA DE VENDA E COMPRA”).

XVI – SEGURO DE OBRA

- A. É parte integrante do presente CONTRATO a apólice de seguro garantia de entrega de obra contratada pela VENDEDORA, nos termos do edital do Chamamento Público nº 01/SEHAB/2022 (“SEGURO DE ENTREGA DE OBRA”), na qual consta assegurado o integral cumprimento dos prazos e condições pactuados neste CONTRATO para entrega das UNIDADES AUTÔNOMAS, em favor da ADQUIRENTE, na qualidade de segurada.

B. Na hipótese de a VENDEDORA deixar de entregar as UNIDADES AUTÔNOMAS nos prazos e nos termos previstos na Subcláusula 7.1 deste CONTRATO ou se houver a paralisação das obras do EMPREENDIMENTO, a ADQUIRENTE poderá, à sua discricionariedade, optar por executar o SEGURO DE ENTREGA DE OBRA para, nos termos da apólice, a seguradora concluir o objeto deste CONTRATO ou ressarcir a importância segurada, respeitado o percentual pago pela ADQUIRENTE.

XVII – RESCISÃO DO CONTRATO

- A. Não obstante a irrevogabilidade e irretratabilidade do presente CONTRATO, as partes ajustam que o negócio ora comprometido poderá ser rescindido pela outra parte, caso:
- i. a ADQUIRENTE deixar de efetuar o pagamento de 3 (três) ou mais parcelas do PREÇO, exceto no caso de suspensão de pagamento em razão de atraso do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO ou de paralisação da obra, conforme previsto no edital do Chamamento Público nº 01/SEHAB/2022;
 - ii. a ADQUIRENTE ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA constatar a paralisação das obras do EMPREENDIMENTO; ou
 - iii. a VENDEDORA deixar de entregar as UNIDADES AUTÔNOMAS nos prazos e nos termos previstos na Subcláusula 7.1 deste CONTRATO, exceto nos casos de EXCLUDENTE.
- B. Em caso de rescisão por culpa da ADQUIRENTE, esta fará jus ao recebimento, pela VENDEDORA, da totalidade das parcelas do PREÇO até então pagas, no prazo de até 30 (trinta) dias após a emissão do Habite-se do EMPREENDIMENTO, nos termos do Art. 67-A, § 5º, da Lei Federal nº 4.591/1964, reajustadas monetariamente com base no ÍNDICE DE REAJUSTE.
- C. Em caso de rescisão por culpa da VENDEDORA, a ADQUIRENTE fará jus ao recebimento, pela VENDEDORA e/ou pela seguradora, nos termos do Item XVI deste QUADRO RESUMO, da totalidade das parcelas do PREÇO até então pagas, no prazo de até 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão, as quais deverão ser reajustadas monetariamente com base no ÍNDICE DE REAJUSTE, bem como da multa prevista no edital do Chamamento Público nº 01/SEHAB/2022, a ser calculada conforme equação abaixo:

$$M = \sum P \times A$$

Em que:

M: o valor em reais (R\$) da multa;

P: PREÇO das UNIDADES AUTÔNOMAS;

A: 0,03.

- D. Uma vez consagrada a rescisão, será apurado saldo constante na CONTA DEPÓSITO VINCULADA, observadas as disposições supra, de forma que os valores remanescentes serão devolvidos para a ADQUIRENTE.

XVIII – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

- A. Como exceção à irrevogabilidade e irretratabilidade deste CONTRATO, as obrigações aqui convencionadas somente serão exigíveis entre as partes após o depósito do valor integral do PREÇO na CONTA DEPÓSITO VINCULADA e o efetivo pagamento à VENDEDORA do SINAL indicado no Item XI deste Quadro Resumo.

- B. Não sendo implementadas as condições estabelecidas acima em 60 (sessenta) dias contados da notificação pela VENDEDORA acerca do início da operacionalização da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, este será considerado resolvido de pleno direito mediante simples notificação por escrito.

XIX – DO FORO

- A. As partes elegem o Foro da Comarca das UNIDADES AUTÔNOMAS, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste CONTRATO.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

PROMITENTE VENDEDORA:

[•]

PROMISSÁRIA ADQUIRENTE:

[•]

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

ÚLTIMA PÁGINA DO QUADRO RESUMO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTÔNOMAS E OUTROS PACTOS - EMPREENDIMENTO: [•]

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTÔNOMAS E OUTROS PACTOS

Pelo presente Contrato de Compromisso e Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outros Pactos ("CONTRATO"), as partes têm entre si, justas e contratadas, a saber:

- de um lado, como OUTORGANTE(S) PROMITENTE(S) VENDEDORA(S), a seguir denominada(s), independentemente da quantidade, apenas por VENDEDORA, aquela(s) já qualificada(s) no item I do Quadro Resumo deste CONTRATO;

- de outro lado, como OUTORGADA PROMISSÁRIA COMPRADORA a seguir denominado apenas por ADQUIRENTE, aquela já qualificada no item II do Quadro Resumo do CONTRATO.

Pelo presente CONTRATO, as partes acima qualificadas, tem entre si justo e contratada a promessa de venda e compra das UNIDADES AUTÔNOMAS, tudo subordinado às cláusulas e condições a seguir transcritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1 A VENDEDORA é única e exclusiva proprietária, senhora e legítima possuidora do IMÓVEL, bem como da fração ideal, áreas comuns, acessões e benfeitorias das UNIDADES AUTÔNOMAS, referidas no item IX do Quadro Resumo deste CONTRATO, integrantes do EMPREENDIMENTO em construção no IMÓVEL, descrito no item III do Quadro Resumo deste Contrato.

1.2 A fração ideal mencionada no item 1.1 acima e a totalidade do IMÓVEL titulada pela VENDEDORA estão absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, quer de natureza pessoal, judicial ou extrajudicial, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas, débitos fiscais e ações de qualquer natureza, estando quite com impostos e taxas regularmente lançados, não contestados e devidos até esta data[, ressalvado o ônus hipotecário já constituído, como adiante mencionado, em decorrência da obtenção de financiamento bancário à produção do EMPREENDIMENTO].

CLÁUSULA SEGUNDA – DA TITULAÇÃO

2.1 O IMÓVEL onde está sendo desenvolvido o EMPREENDIMENTO foi adquirido pela VENDEDORA na forma descrita no item IV do Quadro Resumo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.1 No IMÓVEL é promovida pela VENDEDORA a incorporação e a construção do EMPREENDIMENTO, conforme projeto aprovado, mencionado no item VI do Quadro Resumo.

3.2 A VENDEDORA realizou o registro do Memorial de Incorporação do EMPREENDIMENTO conforme mencionado no item VIII do Quadro Resumo, com os documentos exigidos pela Lei Federal nº 4.591/1964. A descrição do empreendimento imobiliário está contida no referido memorial de incorporação.

CLÁUSULA QUARTA – DA PROMESSA, DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1 Pelo presente CONTRATO e na melhor forma de direito, a VENDEDORA promete vender à ADQUIRENTE, a qual promete adquirir, a totalidade das UNIDADES AUTÔNOMAS a serem desenvolvidas no IMÓVEL, indicadas no item IX do QUADRO RESUMO do CONTRATO, com as acessões e benfeitorias a serem construídas, pelo PREÇO certo e ajustado no item X do QUADRO RESUMO do CONTRATO.

4.2 O PREÇO será pago à VENDEDORA em parcelas, conforme item XI do QUADRO RESUMO, sujeitas à incidência de reajuste monetário, conforme adiante pactuado.

4.2.1. O pagamento do PREÇO, conforme ajustado no Item X do QUADRO RESUMO, será feito a partir dos recursos da ADQUIRENTE oriundos da dotação orçamentária nº 14.10.16.451.3002.3340.44906100.00.

4.2.2. A referida dotação orçamentária poderá, eventualmente, ser complementada e/ou suplementada nos termos do EDITAL.

4.3 A ADQUIRENTE obriga-se a, no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação pela VENDEDORA acerca do início da operacionalização da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, segregar

recursos equivalente ao montante total do PREÇO na CONTA DEPÓSITO VINCULADA, para o pagamento das parcelas do PREÇO.

4.3.1 Os valores transferidos à CONTA DEPÓSITO VINCULADA estarão vinculados à presente aquisição das UNIDADES AUTÔNOMAS e serão utilizados unicamente para realizar o pagamento das parcelas do PREÇO, nos termos do instrumento de contratação da CONTA DEPÓSITO VINCULADA celebrado entre a VENDEDORA, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e a ADQUIRENTE (“CONTRATO DE CONTA DEPÓSITO VINCULADA”).

4.3.2 A CONTA DEPÓSITO VINCULADA somente poderá ser encerrada quando do pagamento do(s) SALDO(S) e/ou da devolução de eventuais valores remanescente para a ADQUIRENTE, conforme disposto no Item XVII do QUADRO RESUMO.

4.3.3 A CONTA DEPÓSITO VINCULADA será movimentada exclusivamente pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, nos termos do CONTRATO DE CONTA DEPÓSITO VINCULADA, em conformidade com os prazos para pagamento das parcelas do PREÇO previstos no Item XI do QUADRO RESUMO integrante do presente CONTRATO e desde que apresentados documentos comprovando o cumprimento do CRONOGRAMA DE OBRAS.

4.4 A comissão de corretagem não se aplica a presente venda e compra, visto que a aquisição das UNIDADES AUTÔNOMAS se deu pelo Chamamento Público nº 01/SEHAB/2022.

4.5 A VENDEDORA deverá conferir à ADQUIRENTE, quando do pagamento do SALDO – no caso de ENTREGA EM ETAPAS, do pagamento do último SALDO - a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação da integralidade do PREÇO, para mais nada virem a reclamar, seja a que tempo ou título for.

4.6 A VENDEDORA promete por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda boa, firme e valiosa, obrigando-se em todo o tempo, como se obriga a responder pela evicção de direito na forma da lei, e a manter a ADQUIRENTE livre de quaisquer dúvidas e questionamentos futuros.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE MONETÁRIO

5.1 A cada período de 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do presente CONTRATO, as parcelas vincendas do PREÇO serão reajustadas pela variação acumulada do IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe, em observância à Portaria SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017 (“ÍNDICE DE REAJUSTE”).

5.2 Se o ÍNDICE DE REAJUSTE for extinto ou considerado inaplicável a este CONTRATO, as Partes estabelecem, desde já, que as parcelas do PREÇO passarão, automaticamente, a ser corrigidas monetariamente de acordo com a variação do Centro da Meta de inflação fixada pelo Conselho Monetário Nacional – CMN, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo oficialmente.

CLÁUSULA SEXTA – DA EXECUÇÃO DA OBRA PELA VENDEDORA

6.1 A VENDEDORA, por si ou por empresa(s) contratada(s) para essa finalidade, executará as obras do EMPREENDIMENTO, em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado e memorial descritivo de acabamento, documentos esses que integram o Memorial de Incorporação referido neste CONTRATO, salvo as modificações que venham a ser introduzidas nas partes comuns em virtude de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela Administração Pública, Corpo de Bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto.

6.2 As acessões levantadas no IMÓVEL acederão a este, automaticamente, na medida em que forem sendo construídas e as frações do terreno constituirão com as correspondentes acessões as UNIDADES AUTÔNOMAS do EMPREENDIMENTO.

6.3 Não será considerada infração ao projeto de construção e ao Memorial arquivado no Cartório do Registro de Imóveis competente, não dando, pois, às partes o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedentes a 5% (cinco por cento), nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas das UNIDADES AUTÔNOMAS, ou das partes de uso comum, ficando perfeitamente esclarecido que, para o cálculo de eventual diferença, nas áreas e/ ou medidas, tomar-se-á como ponto de referência o eixo das paredes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO E PROCEDIMENTO DE ENTREGA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DA LAVRATURA DA(S) ESCRITURA(S) PÚBLICA(S)

7.1 A VENDEDORA obriga-se a concluir as UNIDADES AUTÔNOMAS mencionadas no item IX do Quadro Resumo deste CONTRATO em até 24 (vinte e quatro) meses da celebração deste CONTRATO.

7.2 Na hipótese de o EMPREENDIMENTO ser constituído por mais de uma torre, a VENDEDORA poderá executar a construção do EMPREENDIMENTO em etapas e a conclusão e entrega das UNIDADES AUTÔNOMAS em diferentes datas, conforme previsto no CRONOGRAMA DE OBRAS (“ENTREGA EM ETAPAS”).

7.2.1 No caso de ENTREGA EM ETAPAS, as PARCELAS MENSASIS, PARCELAS SEMESTRAIS e os SINAIS que compõem o pagamento do PREÇO deverão refletir os prazos de entrega das diferentes torres que compõem o EMPREENDIMENTO.

7.3 Uma vez concluídas as UNIDADES AUTÔNOMAS, deverá a VENDEDORA apresentar à COMISSÃO DE ANÁLISE a “Documentação Final” indicada no Chamamento Público nº 01/SEHAB/2022, para aprovação da aquisição e indicação das minutas, datas e locais para assinatura do TERMO DE IMISSÃO NA POSSE e da lavratura da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, composta pelos seguintes documentos: (i) auto de conclusão da obra - "habite-se", executada na forma das plantas e especificações integrantes do Memorial Descritivo; (ii) certidão negativa de débito do INSS da construção; (iii) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; (iv) laudo de vistoria e inspeção de conclusão de obra; (v) Manual do Proprietário, composto por, pelo menos, termo de garantia, memorial descritivo referente às UNIDADES AUTÔNOMAS, fornecedores da construção do EMPREENDIMENTO, cuidados de uso e manutenção das UNIDADES AUTÔNOMAS e critérios de perda de garantia das UNIDADES AUTÔNOMAS, e que deverá atender a ABNT NBR 14.037 e a NBR 15.575; (vi) matrícula individualizada dos imóveis credenciados com averbação da construção; e (vii) eventuais documentos exigidos para lavratura e registro da escritura.

7.4 A responsabilidade pelas despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, bem como a quota parte de IPTU e demais tributos, taxas, contribuições e encargos incidentes sobre a fração do terreno e/ou sobre as UNIDADES AUTÔNOMAS, ou ainda a responsabilidade e custeio da segurança patrimonial do EMPREENDIMENTO e das UNIDADES AUTÔNOMAS se dará conforme previsto no Item XIII do QUADRO RESUMO.

7.5 A ESCRITURA DE VENDA E COMPRA das UNIDADES AUTÔNOMAS será outorgada necessariamente após o implemento das seguintes condições cumulativas:

- a) liberação das garantias outorgadas a terceiros pela VENDEDORA, exceto em caso de ENTREGA EM ETAPAS;
- b) pagamento integral do SINAL, das PARCELAS MENSAIS e das PARCELAS SEMESTRAIS das UNIDADES AUTÔNOMAS, exceto em caso de ENTREGA EM ETAPAS; e
- c) cumprimento das demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não pecuniária, em especial a apresentação da documentação necessária atualizada.

7.6 A ADQUIRENTE se obriga em até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do TERMO DE IMISSÃO NA POSSE das UNIDADES AUTÔNOMAS, transferir, junto à Secretaria Municipal da Fazenda e às concessionárias de serviços públicos, a titularidade das UNIDADES AUTÔNOMAS para o seu nome.

7.7 A ADQUIRENTE arcará com todas as despesas relativas à transmissão do domínio das UNIDADES AUTÔNOMAS, tais como emolumentos do Tabelionato de Notas, do Ofício de Registro de Imóveis, bem como o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI).

7.8 A ESCRITURA DE VENDA E COMPRA das UNIDADES AUTÔNOMAS obedecerá aos termos da minuta validada pela COMISSÃO DE SELEÇÃO no RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, sem qualquer modificação dos direitos, obrigações e características deste CONTRATO.

7.9 A VENDEDORA obriga-se a apresentar à ADQUIRENTE, quando da outorga da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, quaisquer outros documentos necessários para a lavratura da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA das UNIDADES AUTÔNOMAS que venham a ser requeridos pelo Tabelião de Notas e/ou Registro de Imóveis

CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS LEGAIS E CONTRATUAIS

8.1 Os prazos de garantias legais e contratualmente estabelecidos dos materiais e serviços empregados na construção do EMPREENDIMENTO (“GARANTIAS”) se iniciam a partir do

recebimento, pela VENDEDORA, do RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.

8.2 É expressamente vedada toda e qualquer alteração nas UNIDADES AUTÔNOMAS ou nas áreas comuns que impliquem em alterações na estrutura das UNIDADES AUTÔNOMAS e/ou do EMPREENDIMENTO em geral, salvo se obtidas pela ADQUIRENTE as devidas licenças e aprovações junto aos órgãos públicos competentes.

CLÁUSULA NONA – DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

9.1 A incorporação imobiliária será submetida 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 do incorporador e constituirão o Patrimônio de Afetação, nos termos do disposto no Art. 31-A a Art. 31-F da Lei Federal nº 4.591/1964.

9.2 No contexto do regime de Patrimônio de Afetação, a ADQUIRENTE, exercendo a função prevista pela Lei Federal nº 4.591/1964 para a Comissão de Representantes, terá os poderes de (a) fiscalizar o andamento da obra, a obediência ao projeto e às especificações constantes do Memorial de Incorporação Imobiliária, e, bem assim, a fiscalizar o cálculo de reajustamento das prestações, na conformidade do índice estabelecido neste CONTRATO; (b) nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação; (c) de solicitar à VENDEDORA a entrega, a cada três meses, de demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado, firmado por profissional habilitado, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela ADQUIRENTE; (d) solicitar balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação; (e) fiscalizar o cumprimento pela VENDEDORA de todas as demais exigências legais relacionadas no Art. 31 -D da Lei Federal nº 4.591/1964; e (f) exercer as demais atribuições legais estipuladas no Art. 31-F, em caso de decretação da falência da VENDEDORA.

9.2.1 Considerar-se-ão cumpridas pela VENDEDORA a obrigação de apresentar demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado e de balancetes trimestrais, assim como toda e qualquer outra informação devida pela VENDEDORA ao Conselho de Representantes, logo que implementado pela

VENDEDORA um endereço eletrônico, na "internet", com a disponibilização, neste endereço, de todas as informações devidas, comunicando-se aos membros da Comissão de Representantes este fato, mediante carta com aviso de recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE

10.1 Excludentes de responsabilidade significam os eventos de caso fortuito ou força maior, isto é, quaisquer fatos necessários cujos efeitos não eram possíveis evitar ou impedir e que impeçam qualquer das partes de cumprir as suas respectivas obrigações contratuais, nos termos do parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro (“EXCLUDENTES”).

10.1.1 Fica desde já acordado entre as partes que os seguintes atos e eventos não serão considerados EXCLUDENTES:

- I. greve e/ou interrupções trabalhistas de empregados e contratados da VENDEDORA ou de suas subcontratadas;
- II. problemas e/ou dificuldades de ordem econômico-financeira da VENDEDORA;
- III. qualquer ação de qualquer autoridade governamental que a VENDEDORA pudesse ter evitado se tivesse cumprido a lei;
- IV. aumentos no preço de combustível, suprimentos, serviços, insumos, matérias-primas, material ou qualquer equipamento;
- V. alterações em taxas de juros, variações cambiais e alterações em taxas de inflação;
- VI. condições climáticas, geológicas ou outras condições socioambientais que, considerando a série histórica local, conforme registrado por órgãos oficiais competentes, sejam previsíveis;
- VII. não obtenção, pela VENDEDORA, em razão de culpa, das licenças e autorizações necessárias à obra; e
- VIII. não obtenção, pela VENDEDORA, em razão de culpa, das declarações, licenças e autorizações de sua competência necessárias para fins da execução do objeto deste CONTRATO.

10.2 Contanto que a VENDEDORA tenha, durante todo o tempo desde a ocorrência da EXCLUDENTE, cumprido as demais obrigações contratuais não atingidas pela EXCLUDENTE, bem como comunicado à ADQUIRENTE da ocorrência da EXCLUDENTE, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados do evento, os seguintes efeitos deverão se aplicar:

- I. a VENDEDORA não será responsável por atraso no cumprimento de suas obrigações previstas neste CONTRATO que tenham sido afetadas pela EXCLUDENTE e suas consequências, ou que tenha ocorrido em virtude de tal evento, durante a existência da EXCLUDENTE e somente na extensão do impedimento e de suas obrigações que tenham sido afetadas, ficando a correspondente obrigação da ADQUIRENTE de pagamento das parcelas do PREÇO suspensa do mesmo modo; e
- II. qualquer prazo que a VENDEDORA seja obrigada a cumprir sob este CONTRATO deverá ser prorrogado na proporção do impedimento causado pela EXCLUDENTE, salvo se comprovado pela VENDEDORA a necessidade de prazo maior; sendo certo, entretanto, que nenhuma extensão de prazos para o adimplemento de uma obrigação sob este CONTRATO será concedida com relação aos dias de atraso dos prazos para conclusão das respectivas obrigações sob este CONTRATO que já estiverem caracterizados na data da EXCLUDENTE.

10.3 A suspensão da execução das atividades objeto deste CONTRATO em decorrência de uma EXCLUDENTE não terá maior extensão nem maior duração que a exigida pela EXCLUDENTE e suas consequências.

10.4 Na ocorrência de uma EXCLUDENTE, caso seja viável, as partes deverão continuar a cumprir suas obrigações previstas neste CONTRATO na extensão em que forem capazes.

10.5 Fica entendido que a ocorrência de uma EXCLUDENTE não deverá causar nenhuma revisão no PREÇO ou qualquer pedido de reembolso e/ou indenização em decorrência de quaisquer custos e/ou prejuízos incorridos.

10.6 O presente CONTRATO poderá ser resilido, sem imputação de qualquer multa e/ou ônus para nenhuma das partes em razão da ocorrência de uma EXCLUDENTE, devidamente comprovada, impeditiva de execução deste CONTRATO por mais de 12 (doze) meses consecutivos, aplicando-se a restituição integral dos valores pagos pela ADQUIRENTE, no prazo de até 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão, os quais deverão ser reajustados monetariamente com base no ÍNDICE DE REAJUSTE.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA – DO INADIMPLEMENTO PELA ADQUIRENTE

11.1 O inadimplemento de pagamento de parcela do PREÇO pela ADQUIRENTE, que não tenha sido objeto de estipulação específica ou de saneamento pela ADQUIRENTE durante o período de cura de 15 (quinze) dias, dará direito, à VENDEDORA, mediante aviso extrajudicial, a cobrar multa moratória no valor correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela não paga e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* da data de vencimento da referida parcela até a data em que a respectiva parcela for inteiramente paga.

11.2 Sem prejuízo da cobrança da multa acima prevista, caso a ADQUIRENTE deixe de efetuar o pagamento de 3 (três) ou mais parcelas do PREÇO, injustificadamente, poderá a VENDEDORA, à sua liberalidade, optar por considerar resolvido o presente CONTRATO, cumpridas as exigências do Decreto-lei nº 745/1969.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DO INADIMPLEMENTO PELA VENDEDORA

12.1 O não cumprimento das obrigações assumidas pela VENDEDORA nos prazos fixados neste CONTRATO, incluindo no que se refere à comprovação do cumprimento do CRONOGRAMA DE OBRAS, transferência da posse e outorga da ESCRITURA, além da suspensão do prazo para pagamento das parcelas do PREÇO, obrigará a VENDEDORA ao pagamento, à ADQUIRENTE, da multa no montante correspondente a 1% (um por cento) do PREÇO ao mês, calculada *pro rata die*, até o adimplemento da obrigação em atraso, multa esta que será considerada líquida e certa, e poderá ser descontada das parcelas vincendas do PREÇO, sendo permitido à ADQUIRENTE colocar à disposição da VENDEDORA somente a diferença que resultar entre o saldo do PREÇO e a multa total que lhe for imputada.

12.2 Sem prejuízo da cobrança da multa acima prevista, se o atraso injustificado for superior a 30 (trinta) dias, poderá a ADQUIRENTE, à sua liberalidade, optar por considerar resolvido o presente CONTRATO ou executar o SEGURO DE OBRAS.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA – DO FINANCIAMENTO

13.1 A VENDEDORA poderá transferir a terceiros seus direitos, obrigações e créditos decorrentes deste CONTRATO, em razão da concessão de financiamento ou de outra forma de captação de recursos para a construção do EMPREENDIMENTO ou, ainda, da adoção de procedimentos para antecipação de resultados do EMPREENDIMENTO, cedendo os créditos a

companhias securitizadoras e/ou instituições, financeiras ou não, que operem em securitização, juntamente com as garantias que lhes sejam acessórias e/ou constituindo as garantias necessárias (hipoteca, alienação fiduciária ou outra) sobre as UNIDADES AUTÔNOMAS para efetivação da cessão, relativamente ao pagamento do PREÇO então vincendo, permanecendo, a VENDEDORA, solidariamente responsável pelo integral cumprimento das obrigações assumidas no presente CONTRATO.

13.1.1 A VENDEDORA deverá notificar previamente a ADQUIRENTE, na forma da lei, da ocorrência de qualquer um dos eventos acima, submetendo para sua análise eventuais contratos que ensejem sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA – DA CESSÃO

14.1 A ADQUIRENTE poderá ceder a terceiros os direitos decorrentes deste CONTRATO, a qualquer tempo.

14.2 A cessão ou qualquer outra forma de transferência das UNIDADES AUTÔNOMAS dependerá da apresentação, pela ADQUIRENTE à VENDEDORA, da guia de recolhimento paga do imposto de transmissão (ITBI), incidentes sobre a cessão realizada, sem prejuízo de responder pelas demais despesas decorrentes da cessão, em especial, mas não se limitando, pelas despesas com emolumentos de cartório de notas e de registros de imóveis pertinentes.

14.3 Tendo em vista a contratação referida neste CONTRATO, a ADQUIRENTE se compromete a respeitar as garantias que a VENDEDORA constituiu nas UNIDADES AUTÔNOMAS para obter recursos destinados à construção do EMPREENDIMENTO, garantias essas que subsistirão tal como forem constituídas pela VENDEDORA, que exibirá o cancelamento do registro das aludidas garantias até a lavratura da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA das UNIDADES AUTÔNOMAS.

CLÁUSULA DECIMA-QUINTA – DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA

15.1 A VENDEDORA declara expressamente, para todos os fins de direito, que:

- I. é senhora e legítima possuidora da fração correspondente a 100% (cem por cento) do IMÓVEL e das UNIDADES AUTÔNOMAS, as quais se encontram livres e

desembaraçadas de quaisquer ônus, restrições e/ou dívidas de IPTU e/ou condomínio ou de outros ônus reais sobre ele incidentes, que possam comprometer a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada;

- II. desconhece a existência de qualquer processo de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o IMÓVEL;
- III. desconhece a existência de qualquer débito que possa vir a ser cobrado da VENDEDORA, inclusive os relativos à eventuais sociedades das quais fazem ou já fizeram parte do quadro social, e que possam comprometer a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada;
- IV. a celebração do presente negócio não viola qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental e/ou quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos, aos quais a VENDEDORA esteja vinculada;
- V. a celebração do presente negócio não contraria qualquer outro contrato público ou particular celebrado pela VENDEDORA com terceiros, bem como que inexistem contratos válidos que onerem ou que prometam a venda do IMÓVEL; e
- VI. não obstante as declarações acima, responsabiliza-se pela evicção de direito na forma da lei.

CLÁUSULA DECIMA-SEXTA– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 A ADQUIRENTE nomeia a VENDEDORA como sua procuradora, conferindo-lhe poderes específicos para representação perante a Prefeitura Municipal de São Paulo para tratar da aprovação de projetos e retificações, obtenção de alvarás, pedidos de "habite-se"; perante cartórios, podendo rerratificar o Memorial de Incorporação para proceder às alterações necessárias exclusivamente ao cumprimento de exigências formuladas pelos órgão competentes à aprovação do presente OBJETO; perante as demais repartições públicas, autarquias etc., onde poderão assinar qualquer documento, praticar todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato.

16.2 A tolerância por qualquer das partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte, no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste CONTRATO ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constante, não acarretará o cancelamento das penalidades aqui previstas, nem dos poderes conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercido estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

16.2.1 O disposto neste item prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutivas ou não.

16.2.2 A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima previstas, ainda que com a repetição referida, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste CONTRATO, as quais permanecerão integras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

16.3 As partes declaram que o presente CONTRATO constitui ato jurídico perfeito, portanto, não sujeito à aplicação de legislação superveniente à sua data e que possa, direta ou indiretamente, alterar o pressuposto da sua comutatividade, em obediência ao disposto no art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

16.4 O foro eleito para dirimir eventuais divergências decorrentes deste CONTRATO é o local das UNIDADES AUTÔNOMAS, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

16.5 Ficam requeridos e autorizados todos os atos que se fizerem necessários no Registro de Imóveis competente.

16.6 As partes obrigam-se ainda a comunicar uma à outra qualquer mudança de endereço que venha a ocorrer.

16.7 As partes declaram que aceitam o presente CONTRATO em todos os seus expressos termos, relações e dizeres.

16.8 Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente CONTRATO somente obrigará as partes se feito por escrito e assinado conjuntamente pela VENDEDORA e pela ADQUIRENTE.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente CONTRATO, feito em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

PROMITENTE VENDEDORA:

[•]

PROMISSÁRIA ADQUIRENTE:

[•]

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

**ÚLTIMA PÁGINA DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTÔNOMAS
E OUTROS PACTOS - EMPREENDIMENTO: [•]**