

CONTRATO DE
PROMESSA DE
COMPRA E VENDA
DE UNIDADES
AUTÔNOMAS
PARA ENTREGA
FUTURA

NILO
SQUARE



“UM LUGAR ASSIM MUDA SUA VIDA”

Olá, Cliente!
Seja bem-vindo à Melnick

Estamos muito felizes em ter você conosco!
Este é o seu Contrato, que será assinado de forma eletrônica!
Esse é o primeiro passo da sua nova história. Parabéns por mais essa conquista!

Confira agora, as etapas para assinatura e validação do seu contrato:

1. Leia todo o contrato atentamente, e confira se os seus dados estão corretos. Caso encontre algum dado incorreto ou necessite de algum ajuste, contate o corretor que está lhe atendendo;
2. Qualquer combinado negocial realizado com o seu corretor, desde que aprovado pela Melnick, **estará obrigatoriamente regrado neste Contrato de Promessa de Compra e Venda**, eis que prevalece sobre quaisquer acordo ou negociações verbais;
3. Após leitura atenta, se estiver tudo correto, assine e preencha nos locais indicados;
4. Para análise de crédito, será necessário que você encaminhe a documentação abaixo. Seu contrato somente será validado após esta etapa de aprovação.

1. Certidão de estado civil, no caso de PJ, encaminhar certidão dos sócios;
2. Comprovante de residência (dos últimos 3 meses);
3. Renda: IR dos compradores; 3 últimos comprovantes de renda.

5. Após a assinatura do contrato, será necessário **realizar o pagamento do ato**, que deverá ser realizado por um dos clientes compradores, identificado via CPF, para a seguinte conta bancária:

Melnick Even Pitangueira Empreendimento Imobiliário SPE Ltda
CNPJ: 21 951 511 0001 69
Chave PIX: e3abc38c-fc6f-4a22-a588-56c75cbcd504
Itaú | AG: 0910 | CC: 14233-0



6. Após o contrato estar assinado, a análise de crédito aprovada e o ato pago, **o processo será encaminhado para validação**, onde será assinado pelos procuradores da Melnick.
7. Com as etapas acima concluídas, você irá receber sua via em formato .pdf por e-mail, em até 30 dias. Enquanto o contrato não estiver concluído não será possível abri-lo, sendo assim, sugerimos **fazer o download de uma cópia do contrato** clicando no ícone acima à direita.

Em breve, você receberá um contato do nosso time de relacionamento, pelo número (51) 3016-9009, para confirmarmos se deu tudo certo.

Após a validação do seu contrato, você contará com o apoio desse time e terá acesso ao Portal do Cliente para consultar informações e se auto atender. Seu login e senha serão enviados pela Melnick.



Aponte sua câmera para o QR-code e confira os nossos **Canais de Atendimento!**

ÍNDICE

QUADRO RESUMO

1. PARTES	4
2. OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA	4
3. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	12
4. CORREÇÃO MONETÁRIA	12
5. INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA	13
6. DOS PRAZOS DO EMPREENDIMENTO	14
7. HIPÓTESES DE RESCISÃO DESTE CONTRATO:	14
8. ANÁLISE DE CRÉDITO:	16
9. DIREITO DE ARREPENDIMENTO	17
10. PERSONAL SYSTEM	18
11. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO NEGÓCIO	18
12. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	18

CLÁUSULAS GERAIS

1. PARTES	20
2. OBJETO E EMPREENDIMENTO	20
3. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO	20
4. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA UNIDADE.....	21
5. DA UNIDADE AUTÔNOMA	22
6. DA CESSÃO DE DIREITOS.....	23
7. FINANCIAMENTO DAS OBRAS.....	24
8. IMISSÃO NA POSSE.....	25
9. OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA.....	26
10. RESPONSABILIDADE POR EVENTUAIS DEFEITOS E GARANTIAS	27
11. INADIMPLEMENTO E RESCISÃO	27
12. MANDATO	28
13. POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO	29
14. PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS	29
15. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	30
16. ASSINATURA	32

QUADRO RESUMO

1. PARTES

1.1. PROMITENTE VENDEDORA

MELNICK PITANGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ/ME sob nº 21.951.511/0001-69, com sede na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre/RS, representada, neste ato, por quem de direito, ao final firmado, doravante denominada MELNICK.

1.2. PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

doravante denominado CLIENTE e/ou VOCÊ.

1.3. INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)

(EMISSÃO: preencher com dados anuentes/replicar qualificação ou suprimir todo o item), doravante denominado ANUENTE.

1.3.1. Comparece, neste ato, o ANUENTE na qualidade de FIADOR/GARANTIDOR do presente contrato, assumindo, como principal pagador e responsável solidário pelo pagamento de todas as parcelas do preço ajustado neste Instrumento, bem como pelo cumprimento de todas as obrigações do CLIENTE decorrentes deste contrato, seus anexos e aditivos.

1.3.2. Neste ato, fica o ANUENTE ciente e concorda expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço indicado no Item 3 infra, a MELNICK poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome do ANUENTE nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros.

1.3.3. O ANUENTE declara expressamente abrir mão do benefício de ordem previsto pelos artigos 827, 828 e 829 do Código Civil Brasileiro.

2. OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

2.1. DADOS DA UNIDADE:

a) A unidade residencial de nº

b) O box de estacionamento residencial de nº
Compatível com **1 (um)** ou **2 (dois)** veículos de passeio de médio porte.

b) Esta unidade não possui box de estacionamento vinculado.

2.2. EMPREENDIMENTO:

Empreendimento denominado “**NILO SQUARE**”, devidamente registrado na matrícula nº 201.269 do Livro nº 2 – Registro Geral – do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS, (“Matrícula”) conforme projeto aprovado pelo município e licenciado em 09/12/2021 sob expediente único nº 002.342770.00.6 (“Projeto”).

2.3. INCORPORAÇÃO E PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:

O memorial de incorporação do Empreendimento foi registrado junto ao R.2/201.269 da Matrícula em em 07 de Janeiro de 2022 ("Memorial de Incorporação"), e teve seu patrimônio de afetação averbado junto ao Av.3/201.269 da referida matrícula, nos termos do artigo 31-A da Lei nº 4.591/64, com o que VOCÊ declara estar ciente e de acordo.

2.4. SITUAÇÃO JURÍDICA:

O Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, estando quite de impostos, taxas e demais responsabilidades e tributos até a presente data.

2.5. GARANTIA REAL:

A MELNICK poderá constituir garantia hipotecária ou fiduciária sobre ele e/ou sobre as acessões e benfeitorias que a ele serão incorporadas, com vistas ao financiamento da construção do Empreendimento, a ser contratado e escolhido livremente pela MELNICK junto a qualquer entidade de crédito, integrante ou não do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com que VOCÊ está ciente e concorda.

Em caso de contratação de financiamento com constituição de garantia real sobre a Unidade, a MELNICK terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da expedição do Habite-se, para a baixa do gravame.

2.6. ALTERAÇÕES DE PROJETO:

A MELNICK poderá alterar o projeto do empreendimento para melhora de eficiência do produto, desde que ditas alterações: (a) não impliquem em redução da área privativa das unidades objeto do presente contrato fora dos limites legais e aqui autorizados; e (b) não impliquem em alteração do conceito do empreendimento.

Nesta hipótese, será realizada a rerratificação da incorporação imobiliária pela MELNICK independentemente de qualquer consulta ou necessidade de qualquer anuênica , e sem que lhe caiba o direito de pleitear qualquer indenização ou, de qualquer modo, rever o presente contrato ou seus termos e condições.

2.7. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

É objeto da incorporação o Empreendimento imobiliário denominado **"NILO SQUARE"** trata-se de um complexo de destinação multiuso e terá fins residenciais e comerciais, formado por 02 (dois) Subcondomínios (os "Subcondomínios"), o Subcondomínio Nilo Square Residence, composto por 1 (um) Setor e o Subcondomínio Nilo Square Mix, composto por 05 (cinco) Setores, todos distintos, financeira e administrativamente, independentes entre si. O empreendimento será composto por 3 (três) torres.

Os Subcondomínios que comporão o empreendimento serão assim compostos:

- (i) **Subcondomínio Nilo Square Residence (o "Nilo Square Residence")** – composto pelo Setor Residence, constituído por 02 (duas) torres residenciais, a Torre "A" - City Residence e a Torre "B" - Park Residence, constituídas de 120 (cento e vinte) unidades autônomas ao todo, denominadas de "Apartamentos" distribuídas do 4º ao 18º pavimento das Torres e, 339 (trezentos e trinta e nove) unidades autônomas denominadas Boxes Residenciais, distribuídas no térreo e no 2º pavimento do empreendimento. A Torre "A" - City Residence - É localizada ao fundo à esquerda de quem postado na Avenida Dr. Nilo Peçanha olhar o empreendimento, enquanto a Torre "B" - Torre Park Residence – fica localizada ao fundo a direita de quem postado na Avenida Dr. Nilo Peçanha olhar o empreendimento.

- (ii) **Subcondomínio Nilo Square Mix (o “Nilo Square Mix”)** – composto por 1 (uma) Torre Mista - Nilo Square Mix, localizada de frente de quem postado na Avenida Nilo Peçanha olhar o empreendimento, assim subdividida em 05 (cinco) setores:
- a. Setor Hotel (o “Nilo Square Hotel”)** – constituído de 65 (sessenta e cinco) unidades autônomas hoteleiras denominadas de “Suítes Condo-hotel”, distribuídas a partir do 3º ao 7º pavimento da Torre Mista do Empreendimento;
 - b. Setor Office (o “Nilo Square Office”)** – constituído de 66 (sessenta e seis) unidades autônomas denominadas de “Salas Comerciais”, distribuídas a partir do 8º ao 13º pavimento da Torre Mista do Empreendimento;
 - c. Setor Multistay (o “Nilo Square Multistay”)** – constituído de 209 (duzentas e nove) unidades autônomas não residenciais denominadas de “Flats”, distribuídas a partir do 3º ao 13º, 15º ao 17º pavimento da Torre Mista do Empreendimento;
 - d. Setor Mall (o “Nilo Square Mall”)** – constituído de 10 (dez) unidades autônomas denominadas de “Lojas”, distribuídas no térreo e 2º pavimento do Empreendimento;
 - e. Setor Parking (o “Nilo Square Parking”)** – constituído de 190 (cento e noventa) unidades autônomas denominadas de “Boxes”, todas localizadas no pavimento térreo do pavimento;

1) Da Destinação das diversas Unidades Autônomas – As unidades autônomas que compõem os Subcondomínios do empreendimento terão as destinações a seguir especificadas para cada uma delas, vedada a utilização, mesmo que temporária, de qualquer uma delas, para atividades religiosas ou políticas e aquelas que possam potencialmente causar incômodos ou transtornos aos condôminos do próprio e dos demais Setores, tais como boate, casa noturna, repúblicas, oficinas mecânicas, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, entidades ou agremiações estudantis, a saber:

- (i) **Subcondomínio Residencial:** As unidades autônomas residenciais “apartamentos” destinar-se-ão exclusivamente para fins de moradia e habitação, vedada a sua utilização para qualquer outra atividade, mesmo que temporária e ou secundária.
- (ii) **Subcondomínio Nilo Square Mix:**
 - a) Nilo Square Hotel** – Se destinará exclusivamente para fins hoteleiros, no qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente por este Setor. A comercialização das unidades se dará, exclusivamente, de forma fracionada, ou seja, o CLIENTE adquirirá parte(s) ideal(is) de unidade autônoma, que só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Consequentemente, é vedada a utilização das suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais, ou para abrigar atividades de escritório, consultório, loja, manufatura, ou indústria, seja pelo condômino titular da fração de unidade autônoma, seja por terceiros baseados em qualquer ajuste ou autorização, escrita ou verbal, sob qualquer título jurídico, ainda que pactuados com o respectivo titular. O(s) condômino(s) proprietário(s) das partes ideais das unidades deste Setor Hoteleiro deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços. A bandeira hoteleira poderá ser alterada desde que observados os requisitos presentes no Contrato de Constituição da SCP.
 - b) Nilo Square Office** - Os Conjuntos Comerciais, destinar-se-ão à instalação de atividades comerciais e de serviços, inclusive de atividades médicas, abertas ao público em geral, vedado, no entanto, atividades religiosas ou políticas e aquelas que possam potencialmente causar incômodos ou transtornos aos condôminos dos demais

Setores, tais como boate, casa noturna, hospedarias, repúblicas, oficinas mecânicas, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, entidades ou agremiações estudantis.

c) Nilo Square Multistay - Destinar-se-á para fins de estadia de curta e longa duração, vedada a instalação de estabelecimentos comerciais e prestação de serviços nas unidades que compõem este Setor.

C.1. O(s) proprietário(s) das unidades do setor Nilo Square Multistay poderá destinar a sua unidade como meio de hospedagem, inclusive através de sistemas de aluguel constantes em plataformas digitais de curta, média ou longa duração, de sua livre escolha, conforme contratos próprios a serem por ele(s) celebrado e sem responsabilidade ou participação da MELNICK. Inclusive, poderá(ão) optar por destinar suas unidades autônomas a um pool de locações junto à V3RSO ADMINISTRADORA, a qual irá figurar como administradora do Subcondomínio Nilo Square Mix, sendo que a MELNICK não tem qualquer participação na respectiva operação. A adesão, no entanto, somente poderá ocorrer desde que atendidas determinadas condições para inclusão das referidas unidades no pool conforme termos e condições de entrada e saída do pool do setor Nilo Square Multistay, que inclui, dentre outras limitações, o número máximo de unidades autônomas que poderão fazer parte do pool com base na efetiva demanda do Empreendimento, bem como aderir aos padrões decorativos que serão estabelecidos pela V3RSO DECOR. O valor referente à taxa condominial relativa às unidades do setor Nilo Square Multistay que optarem pela prestação dos serviços a serem disponibilizados pela Administradora do Subcondomínio Nilo Square Mix, será apurado no momento da efetiva instituição do condomínio edilício e elaboração do seu orçamento inicial.

C.2. As unidades autônomas do setor Nilo Square Multistay que não tenham sido destinadas ao pool de locações administrado pela mesma administradora do Subcondomínio Nilo Square Mix, que optarem pela disponibilização destas unidades em outras plataformas de locação que não da operação hoteleira da V3RSO ADMINISTRADORA, deverão obrigatoriamente se abster de mencionar a marca “V3RSO tailored by Emiliano” e/ou qualquer outra marca de referido grupo ou oferecer prestação de serviços da V3RSO ADMINISTRADORA, sob pena de penalização e responsabilização indenizatória.

C.3. As áreas comuns do 14º Pavimento da Torre Mix serão utilizadas pelos proprietários/locatários/hóspedes das unidades autônomas dos setores Nilo Square Hotel e Nilo Square Multistay, nos termos descritos na Convenção de Condomínio, cabendo destacar o seguinte:

- O acesso as áreas de lazer, incluindo a área de piscina e fitness, será permitido para proprietários/locatários/hóspedes das unidades autônomas dos setores Nilo Square Hotel, Nilo Square Multistay e Nilo Square Office, sendo até 2 pessoas por unidade;

- O acesso ao 14º pavimento será permitido para pessoas externas ao condomínio (vedado o acesso às áreas da piscina e do fitness), desde que convidados pelos proprietários/locatários/hóspedes dos setores Nilo Square Hotel, Nilo Square Multistay e Nilo Square Office, devendo, nesta hipótese efetuar o cadastro junto a administradora do Subcondomínio Nilo Square Mix e, ainda cumprir as regras de uso, limitação de pessoas e acessos regradas por esta.

C.4. Será constituído e gerido pela ADMINISTRADORA um Fundo de Reserva para manutenção, reformas, troca de mobiliários e/ou substituição de utensílios, visando o funcionamento das áreas comuns do 14º Pavimento da Torre Mix, cuja administração e forma de contribuição estará regrada na Convenção de Condomínio, sem prejuízo de realizar ainda, ações conforme seus entendimentos, o qual apresentará o relatório financeiro nas Assembleias Gerais Extraordinárias.

C.5. A ADMINISTRADORA deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do Subcondomínio Nilo Square Mix para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do Nilo Square Hotel, quando necessário, sem que seja preciso solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao Nilo Square Mix, devendo, no entanto, justificar, com antecedência, a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

d) Nilo Square Mall - Destinar-se-á a instalação de lojas com atividades comerciais e de serviços, a exemplo de restaurantes, caixas automáticos, bancas de jornal e revistas, drogarias, abertas ao público em geral, ou seja, congregando, num mesmo local, de acordo com os princípios que regem os “Shopping Centers”, um número variado de atividades comerciais e serviços.

e) Nilo Square Parking –Todas as vagas de estacionamento destinar-se-ão a guarda veículos de condôminos ou público em geral, podendo ser exploradas comercialmente pelos seus proprietários através do sistema de estacionamento rotativo. Das 190 (cento e noventa) vagas, 129 (cento e vinte e nove) serão exploradas pelo rotativo com direito de uso dos proprietários das unidades Nilo Square Multistay (01 dormitório) e Nilo Square Office e as demais 61 (sessenta e uma) vagas serão utilizadas exclusivamente pelo rotativo, mediante cobrança, conforme detalhamento abaixo. Desta forma, deverão contratar, até a obtenção do habite-se, mesmo que parcial, do empreendimento, a empresa que administrará a operação do dito sistema de estacionamento rotativo, sob sua única e exclusiva responsabilidade, inclusive no que tange a obtenção do respectivo alvará de funcionamento. Caso até a obtenção do habite-se não seja contratada a empresa responsável pela administração do estacionamento rotativo, o(s) condômino(s) proprietário(s) da(s) unidade(s) autônoma(s) deste Subcondomínio, deverão de qualquer forma abrir o estacionamento para uso do público.

e.1. Cada uma das unidades autônomas do setor Nilo Square Office, bem como do setor Nilo Square Multistay, terá direito ao uso de 1 vaga de estacionamento, de forma indeterminada e de acordo com a disponibilidade no momento da chegada do veículo, dentre as 129 (cento e vinte e nove) vagas de estacionamento de propriedade da MELNICK, localizadas no térreo, com entrada e saída pela Av. Dr. Nilo Peçanha. Este direito de uso se estende a todos os boxes de estacionamento do setor Nilo Square Parking, contudo, parte do estacionamento será objeto de comercialização junto à terceiros visando implementar o sistema de estacionamento rotativo, para atender ao público em geral, condômino ou não. O Administrador da Garagem irá cadastrar os veículos por direito de uso, mas cada direito só permitirá um acesso.

e.2. A MELNICK terá direito de explorar comercialmente as suas vagas de estacionamento, por si ou por terceiros contratados, e portanto, as unidades autônomas do setor Nilo Square Office e Nilo Square Multistay ficarão sujeitos à disponibilidade no momento da chegada na Garagem.

2) Declaração do Estacionamento: para fins do disposto na alínea “p” do artigo 32 da Lei 4.591/64, a MELNICK declara que o Empreendimento, conforme projeto, contará com 529 (quinhentos e vinte e nove) boxes de estacionamento privativos com capacidade para 555 (quinhentas e cinquenta e cinco) vagas, além de 27 (vinte e sete) vagas de estacionamento comuns, distribuídas da seguinte forma:

(A) Subcondomínio Residencial – 339 (trezentos e trinta e nove) unidades autônomas denominadas de “Boxes Residencial”, distribuídas no pavimento térreo e no segundo pavimento.

- **Térreo** – 35 (trinta e cinco) boxes, numerados de 01 a 35, todos os boxes simples, com capacidade de abrigar um automóvel de passeio de tamanho médio cada um;

- **2º Pavimento** – 304 (trezentos e quatro) boxes, numerados de 36 a 339, sendo 283 (duzentos e oitenta e três) boxes simples, com capacidade de abrigar um automóvel de passeio de tamanho médio cada um, e 21 (vinte e um) boxes duplos, com capacidade de abrigar dois automóveis de tamanho médio cada um.

(B) Subcondomínio Nilo Square Mix:

- **Setor Parking – 190** (cento e noventa) unidades autônomas privativas “boxes”, sendo 185 (cento e oitenta e cinco) boxes simples, com capacidade de abrigar um automóvel de passeio de tamanho médio cada um e 5 (cinco) boxes duplos, com capacidade de abrigar dois automóveis de tamanho médio cada um, todos localizados no pavimento térreo.

(C) Vagas Condominiais – 27 (vinte e sete) vagas de estacionamento comuns, com capacidade de abrigar um automóvel de passeio de tamanho médio cada uma, distribuídas no pavimento térreo e no segundo pavimento.

- **Subcondomínio Residencial – 19** (dezenove) boxes condominiais sendo 18 (dezoito) boxes de visitantes e 01 (um) box de descarga todos localizados no pavimento térreo

- **Subcondomínio Mix – 08** (oito) boxes condominiais, sendo 04 (quatro) PNE, 03 (três) boxes de descarga e 1 (uma) vaga de caminhão carga e descarga todos localizados no pavimento térreo.

3. Destinação das unidades autônomas “apartamentos”: as unidades autônomas “apartamentos” do Setor Residencial destinar-se-ão exclusivamente para fins de moradia e habitação, vedada a sua utilização para qualquer outra atividade, e as unidades autônomas “boxes de estacionamento” destinar-se-ão ao estacionamento de veículos dos seus condôminos proprietários que deverão ser, necessariamente, proprietários de apartamentos deste subcondomínio.

4) Destinação das unidades autônomas “lojas”: as unidades autônomas “Lojas” destinar-se-ão as atividades comerciais e de serviços, a exemplo de restaurantes, caixas automáticos, bancas de jornal e revistas, drogarias, abertas ao público em geral. As unidades autônomas “box de estacionamento” deste Subcondomínio, destinar-se-ão ao estacionamento de veículos dos seus condôminos proprietários, sendo vedada a utilização pelos condôminos do Subcondomínio Residencial. Os boxes de estacionamento deste Subcondomínio Comercial, poderão ser explorados comercialmente pelos seus proprietários através do sistema de estacionamento rotativo.

5) Rateio de Despesas: O rateio das despesas comuns a todas as unidades autônomas do Condomínio será proporcional à fração ideal correspondente a cada uma delas, enquanto o rateio das despesas de uso comum referentes às áreas de uso comum de divisão não proporcional será proporcional à fração ideal apenas entre aquelas unidades às quais foram atribuídas, de acordo com a forma fixada na Convenção Condominial.

Considerando a independência entre os Subcondomínios/Setores, o pagamento das despesas decorrentes da manutenção/substituição das áreas de circulação, bem como equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração, limpeza e vigilância de cada um dos Subcondomínios/Setores será suportada exclusivamente pelo(s) condômino(s) proprietário(s) da(s) unidade(s) autônoma do respectivo Subcondomínio/Setor, sem o concurso dos condôminos proprietários do outro, exceto as despesas que versarem sobre a manutenção/substituição das áreas de circulação vertical- transbordo, calçamento e jardins voltados para a Avenida Dr. Nilo Peçanha, bem como outras despesas compartilhadas entre os Setores, dos quais, exemplificativamente, citam-se o Nilo Square Hotel e o Nilo Square Multistay, conforme estabelecido na Convenção Condominial.

Somente serão comuns a todos os condôminos aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente digam respeito ao condomínio como um todo, a exemplo do seguro obrigatório, e tudo mais que tenha, por finalidade, atender ao Empreendimento como um todo. No que tange as despesas decorrentes da manutenção, conservação e limpeza das fachadas do empreendimento, a divisão será tal qual determinado pela Convenção Condominial.

2.8. OUTRAS ESPECIFICIDADES DO SETOR HOTEL E DAS UNIDADES CONDO-HOTELEIRAS

O CLIENTE está ciente e manifesta, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte:

(a.) Tendo em vista a destinação hoteleira atribuída ao Setor Hotel, os condôminos proprietários das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços.

(a.1) Para este fim, o Setor Hotel do Empreendimento será administrado pela empresa V3rso Tailor Stay Ltda., nos termos dos contratos firmados pela MELNICK com referida empresa, com o que desde já expressamente o CLIENTE concorda. Para tanto, aquela declara e este(s) desde já concorda(m) que, previamente à assinatura do presente instrumento, foram disponibilizados a este(s) cópia do Contrato de Administração celebrado entre a MELNICK e a ADMINISTRADORA, cujo prazo de vigência é de 20 (vinte) anos, prorrogáveis por mais 20 (vinte), e todos os documentos que lhe são anexos;

(a.2) A MELNICK indicará a ADMINISTRADORA, quando da instalação do condomínio, como administradora condominial do Subcondomínio Nilo Square Mix, para a prestação de serviços pelo prazo inicial de 3 (três) anos. Ainda, dadas as características do Empreendimento, a MELNICK envidará seus maiores esforços para que o prazo inicial seja renovado automaticamente, mantendo a ADMINISTRADORA responsável pela administração do Setor Hotel e também dos demais setores do mesmo Subcondomínio.

(b.) Para a exploração hoteleira de que trata a alínea “a” supra, foi constituída uma sociedade em conta de participação denominada “**V3rso Porto Alegre - SCP**”, (a “SCP”), sendo sócia ostensiva a Operadora Hoteleira, e sócios participantes os proprietários das Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras e a MELNICK, que é sub-rogada pelos adquirentes na medida em que as Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras são alienadas;

(b.1) A Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correspondentes aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no Empreendimento, nos termos do artigo 991 do Código Civil, do Contrato de Administração, do Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação, e do Termo de Adesão, este último celebrado pelo CLIENTE em conjunto com o presente instrumento (o “Termo de Adesão”), dos quais os outros lhe são anexos, e nos quais constam todas as cláusulas de constituição e de regramento da operação hoteleira e SCP, as quais foram lidas e aceitas pelo CLIENTE em todos os seus termos;

(b.2) A sócia ostensiva da SCP, ou seja, a Operadora Hoteleira, é a empresa V3rso Tailor Stay Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Oscar Freire, nº 379, 2º andar – sala 3, CEP 01426-900, inscrita no CNPJ sob o nº 43.749.410/0001-42, doravante denominada “V3rso” ou “Operadora Hoteleira”;

(b.3) A Operadora Hoteleira operará o hotel sob a marca “V3RSO tailored by Emiliano”, a qual é licenciada, podendo esta, alterar a bandeira e substituir a marca por outra de padrão similar, desde que em comum acordo com a MELNICK;

(c.) é vedada aos condôminos proprietários a utilização direta de suas de Partes Ideais das Unidades Autônomas Hoteleiras, sendo que a posse das mesmas caberá à SCP, com exploração unicamente pela Operadora Hoteleira, nos termos do Termo de Adesão. Caso o CLIENTE queira utilizar uma unidade autônoma, será tratado como um cliente/hóspede, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a unidade autônoma que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a unidade autônoma da qual ele é titular;

(d.) O CLIENTE assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de Partes Ideais de Unidades Autônomas Hoteleiras, obrigatoriamente serão parte da SCP, por meio de sub-rogação – e celebração do termo de adesão, assumindo ditos condôminos os direitos e obrigações estabelecidos no instrumento contratual em nome próprio, sempre buscando a uniformização da administração do empreendimento por uma única operadora hoteleira, que figura como sócia ostensiva da SCP;

(e.) A fachada e as áreas comuns do Setor Hotel, e as unidades autônomas hoteleiras serão disponibilizadas, de forma gratuita, para a Operadora Hoteleira divulgar e promover a sua marca, promovendo a exploração da atividade hoteleira, sempre observando a legislação aplicável, o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento Nilo Square e os termos do Contrato de Constituição da SCP e do Contrato de Administração com a Operadora Hoteleira;

(f.) Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as unidades autônomas hoteleiras na Convenção de Condomínio, de forma a otimizar a exploração hoteleira, se for o caso;

(g.) A data da conclusão das obras do Empreendimento não se confunde com a data de início das atividades hoteleiras, que está estimada para ocorrer em aproximadamente 06 (seis) meses contados da expedição da Carta de Habite-se.

(h.) A SCP foi constituída pelo prazo de 20 (vinte) anos, contados da assinatura do contrato de constituição da sociedade, que ocorreu em 05 de outubro de 2022, conforme Cláusula Quatorze do Contrato de Constituição da SCP, prorrogando-se automática e sucessivamente por igual período, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não o prorrogar, com antecedência mínima de 01 (um) ano em relação ao término do período inicial;

(i.) A MELNICK alienará as unidades autônomas de forma repartida, ou seja, em parte ideais de unidades autônomas, de forma que poderá haver mais de um proprietário por unidade autônoma hoteleira, os quais estarão, portanto, em condomínio civil (pro indiviso);

(i.1) Consonante previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

(i.2) No caso de um dos condôminos detentores de parte ideal de unidade autônoma hoteleira eximir-se do pagamento das despesas e dívidas da mesma, entender-se-á que está renunciando a sua parte ideal, conforme previsto no artigo 1.316 do Código Civil. Os demais condôminos na Unidade Autônoma Hoteleira poderão, em tendo interesse, assumir as despesas e dívidas do faltoso, adquirindo a parte ideal daquele que a renunciou, na proporção dos pagamentos que foram feitos por cada um deles; mas, se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida, conforme previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 1.316, supra referido.

(j.) O CLIENTE reconhece que a unidade autônoma hoteleira, em razão de sua destinação, não comporta divisão cômoda, pois que concebido para ser explorado pela Operadora Hoteleira e não para uso direto do proprietário, com espaços integrados e logicamente organizados, tudo sob administração única. Coerentemente com esse conceito, o CLIENTE que detiver parte ideal de unidade autônoma hoteleira, assim como os eventuais futuros outros coproprietários, desde já (j.) renuncia(m) à faculdade estabelecida no Art. 1.320 do Código Civil Brasileiro, de modo que, extinguindo-se a indivisibilidade, proceder-se-á como disposto no Art. 1.322 e parágrafo único, do mesmo diploma legal; e (jj.) renuncia(m) ao direito de preferência, de que trata o Artigo 504 do Código Civil Brasileiro, em caso de venda ou revenda da parte ideal da unidade autônoma em que detenha em condomínio parte ideal, considerando que a aquisição de parte ideal da unidade hoteleira, destina-se tão apenas à exploração das mesmas via operadora hoteleira, não podendo o adquirente

fazer uso direto da mesma, ou seja, não havendo prejuízo no caso de ingresso de terceiro alheio a condomínio civil já existente.

3. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. PREÇO A SER PAGO À MELNICK:

3.1.1. COMISSÃO DE CORRETAGEM:

3.1.2. PREÇO A SER PAGO À MELNICK + COMISSÃO DE CORRETAGEM:

3.2. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

3.3. INADIMPLEMENTO:

Na hipótese do CLIENTE atrasar o pagamentos das parcelas acima, serão aplicadas cumulativamente as seguintes penalidades:



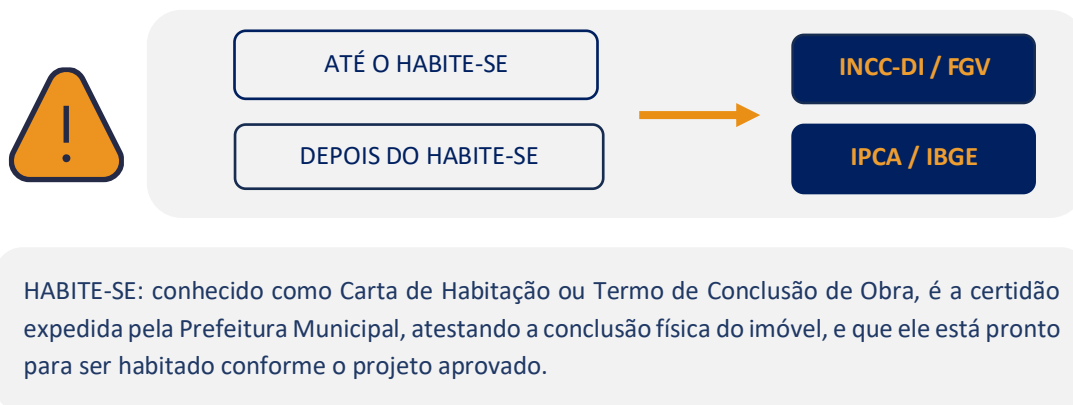
VOCÊ declara estar ciente e de acordo com os termos e condições previstos neste item.

ASS. CLIENTE

4. CORREÇÃO MONETÁRIA

4.1. ÍNDICE DE CORREÇÃO:

O saldo devedor será corrigido a partir da data de assinatura deste Contrato, durante o período de obras pela variação positiva do INCC/FGV, e após a obtenção do habite-se pela variação positiva do IPCA/IBGE:



4.2. CÔMPUTO DA CORREÇÃO:

Usando como índice base aquele referente ao segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, operando-se a correção monetária de acordo com a variação ocorrida entre esse índice base e o índice correspondente ao primeiro mês anterior ao do mês de vencimento de cada parcela ou prestação.

4.2.1. INCIDÊNCIA: Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros deste contrato incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura do contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

4.2.2. DEFLAÇÃO: Nesse caso, seja no respectivo mês ou na formação dos índices acumulados, o índice negativo será considerado "zero".

4.2.3. EXTINÇÃO OU INAPLICABILIDADE DO ÍNDICE: Será observado o que consta Cláusula Terceira das Cláusulas Gerais.

4.3. JUROS REMUNERATÓRIOS: Além da correção monetária, a partir da expedição do habite-se, as parcelas do saldo do Preço, serão acrescidas de juros calculados pela Tabela Price, à taxa de 1% ao mês, pro rata die.

5. INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

5.1. DA INTERMEDIÇÃO

As partes declaram que o presente negócio jurídico é realizado sem a intermediação imobiliária de qualquer corretor(a) de imóveis.

5.1. VALOR DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA:

5.2. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO:

É de responsabilidade do CLIENTE o pagamento da comissão de corretagem, diretamente aos corretores contratados.

5.3. FORMA DE PAGAMENTO DA COMISSÃO:

Farão jus ao recebimento dos valores a Imobiliária Intermediadora e os Profissionais Autônomos (corretores) parceiros da mesma, e/ou empresas intermediadoras parceiras ou terceiras e/ou Profissionais Autônomos (corretores) de

empresas intermediadoras parceiras e/ou terceiras que atuaram conjuntamente na intermediação realizada, conforme rateio abaixo:

R\$ aos Profissionais Autônomos, a saber:

a) Nome:

CRECI:

Valor: R\$



O Valor da comissão NÃO integra o Preço de Aquisição da Unidade.

Os valores da Comissão de Corretagem são apenas identificados neste Contrato, mas os termos e condições são ajustados entre VOCÊ e os intermediadores, não competindo à Melnick qualquer responsabilidade neste sentido, mesmo na hipótese de distrato.

VOCÊ está ciente das dos termos e condições previstos neste item.

ASS. CLIENTE

6. DOS PRAZOS DO EMPREENDIMENTO

6.1. PRAZO DE CONCLUSÃO: 30/04/2026 (o “Prazo de Conclusão”), considerado a data de emissão do Habite-se do Empreendimento.

6.2. PRAZO DE TOLERÂNCIA: até 180 dias, para mais ou para menos.

6.3. FORÇA MAIOR: O prazo de conclusão das obras, sem prejuízo do prazo de tolerância, será prorrogado automaticamente em razão de caso fortuito ou de força maior.

7. HIPÓTESES DE RESCISÃO DESTE CONTRATO:

7.1. POR INICIATIVA, CULPA OU FATO IMPUTÁVEL AO CLIENTE:

Caso o CLIENTE atrase o pagamento das parcelas do Preço, será notificado pela MELNICK para purgar a mora em até 15 (quinze) dias. Não purgando a mora, poderá a MELNICK optar pela rescisão do Contrato, ou dar por antecipadamente vencidas as parcelas vincendas;



MORA: ocorre quando uma das partes não cumpre a obrigação no prazo estabelecido.

PURGAR A MORA: cumprimento da obrigação em atraso. Exemplo: pagar os valores em atraso.

7.1.1. Nesta hipótese de rescisão, será apurada a quantia que o CLIENTE pagou até então, atualizada de acordo com os critérios utilizados para a correção das parcelas, desde a presente data, até a rescisão, e dela serão descontadas as seguintes despesas e penalidades, igualmente atualizadas monetariamente:

- A. MULTA:** equivalente a 50% (cinquenta por cento) das quantias que VOCÊ pagou à MELNICK, considerando que o Empreendimento está submetido ao Patrimônio de Afetação;
- B. ENCARGOS:** encargos moratórios eventualmente pendentes de pagamento e relativos às parcelas em atraso;
- C. HONORÁRIOS E DESPESAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS:** incidentes caso a MELNICK tenha que buscar a satisfação das obrigações não atendidas:
 - i. 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial; e,
 - ii. 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito ou da causa, o que for maior, no caso de cobrança judicial.

7.1.1.1. SE VOCÊ JÁ TIVER POSSE DA UNIDADE: VOCÊ ficará obrigado a devolver imediatamente a Unidade à MELNICK, no estado e nas condições em que a recebeu. Nesse caso, tendo em vista que VOCÊ estará fruindo da Unidade, além das deduções acima indicadas, também serão descontados:

- A. TAXA PELA OCUPAÇÃO/FRUIÇÃO:** 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do Preço, por mês, pro rata die, desde a data em que a Unidade esteve ou poderia estar à sua disposição, ainda que por sua culpa não lhe tenha podido ser efetivamente disponibilizada;
- B. DESPESAS PARA RECUPERAÇÃO DA UNIDADE:** Despesas suportadas pela MELNICK para a recuperação da Unidade, bem como aquelas realizadas para retorná-la às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues a VOCÊ, incluindo despesas para o desfazimento de obras e intervenções de personalização eventualmente introduzidas na Unidade; e
- C. IPTU E DEMAIS DESPESAS:** Sejam aquelas em atraso ou que eventualmente tenham sido pagas pela MELNICK, a exemplo, mas não tão somente, de despesas condominiais, gás, água e energia elétrica.

7.1.1.1.1. SE NÃO HOUVER VALORES PAGOS SUFICIENTES PARA AS DEDUÇÕES ACIMA PREVISTAS: VOCÊ deverá pagar a diferença dos valores em até 30 (trinta) dias contados da data da rescisão, sob pena de pagamento, adicionalmente, dos encargos mencionados no item 3.3. deste Quadro Resumo.

7.1.1.1.2. DEVOLUÇÃO DE VALORES (SE HOUVER VALORES SUFICIENTES): Em havendo saldo após efetuadas as deduções acima elencadas a MELNICK o devolverá em até 30 (trinta) dias a contar da expedição do Habite-se. Caso a MELNICK consiga revender a Unidade antes disso, a devolução ocorrerá em at 30 (trinta) dias contados da data da comercialização a terceiros da(s) unidade(s), nos termos do art. 67-A, §5º e §7º, da Lei nº 4.591/64.

7.2. POR CULPA OU FATO IMPUTÁVEL À MELNICK:

Caso o Habite-se não seja expedido no Prazo de Conclusão, observada a tolerância imotivada de 180 (cento e oitenta) dias e as hipóteses de caso fortuito e de força maior, e desde que VOCÊ não tenha dado causa ao atraso ou esteja inadimplente, VOCÊ poderá optar por:

A. MANTER O CONTRATO: Neste caso, VOCÊ receberá, a título de indenização, o valor de multa mensal equivalente a 1% (um por cento) dos valores efetivamente pagos por VOCÊ à MELNICK, para cada mês adicional de atraso, até a data de expedição da Carta de Habite-se. A indenização será calculada pro rata die e corrigida pelo mesmo índice aplicado às parcelas, desconsiderando-se, para tal fim, os eventuais encargos moratórios que tenham sido pagos, nos termos do art. 43-A, §2º, da Lei nº 4.591/64; ou

B. RESCINDIR O CONTRATO: Neste caso, VOCÊ receberá a integralidade dos valores do Preço até então pagos à MELNICK, atualizada pelo mesmo índice aplicado às parcelas e acrescida de multa única de 2% (dois por cento), sem a incidência de quaisquer outras contrapartidas ou valores adicionais, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da rescisão, conforme previsão do artigo 43-A, § 1º, da Lei nº 4.591/64.

7.2.1. VOCÊ deverá formalizar a opção pela manutenção ou rescisão do Contrato mediante envio de comunicação formal via e-mail à Central de Relacionamento ou por correio com Aviso de Recebimento para a MELNICK.

7.2.2. A multa estipulada na alínea "A" da cláusula 7.2 acima será calculada no momento da entrega das chaves para VOCÊ e será paga em uma só parcela pela MELNICK. Se VOCÊ ainda possuir valores a serem pagos à MELNICK (saldo devedor), a multa será deduzida de tais valores (será realizado encontro de contas).



Em qualquer hipótese de rescisão deste Contrato:

a) As benfeitorias úteis e as voluptuárias que VOCÊ tenha realizado na Unidade e/ou que tenham sido inseridas a título de personalização não serão reembolsadas e serão a ela incorporadas, se for da vontade da MELNICK;

b) Como a intermediação imobiliária foi efetivamente realizada e contratada entre CLIENTE e intermediador, quaisquer valores a este título não serão considerados no montante a ser devolvido pela MELNICK, que não possui qualquer responsabilidade pela intermediação.

VOCÊ declara estar ciente e de acordo com os termos e condições previstos neste item.

ASS. CLIENTE

8. ANÁLISE DE CRÉDITO:

8.1. ANÁLISE DE CRÉDITO:

A efetividade da presente transação e validação do Contrato está sujeita a análise de crédito e validação da capacidade financeira do CLIENTE para pagamento do Preço. Neste sentido, VOCÊ declara não possuir anotações nem restrições em

seu nome junto aos órgãos de proteção ao crédito. Por isso, compromete-se a entregar à MELNICK em até 05 (cinco) dias a partir de hoje:



8.1.1. Caso os documentos não sejam entregues no prazo acima estabelecido ou existam apontamentos e/ou restrições cadastrais e/ou, conforme avaliação e a critério da MELNICK, seja verificada incapacidade de renda frente aos compromissos assumidos por VOCÊ, em até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento dos documentos, a MELNICK poderá, a critério dela, dar por rescindido o presente Contrato, devolvendo integralmente os valores que VOCÊ pagou, corrigidos monetariamente de acordo com a variação do INCC-DI.

8.1.2. Identificadas restrições junto aos órgãos de proteção ao crédito, VOCÊ se compromete, como condição resolutive do presente negócio, a providenciar a baixa na restrição apontada no prazo de até 15 (quinze) dias contados desta data, sob pena de rescisão do presente contrato, acrescido das penalidades previstas neste instrumento.

8.1.3. As análises a serem feitas pela MELNICK não se confundem nem substituem as análises a serem feitas pelo agente financeiro (Banco) na eventualidade de VOCÊ pretender pagar parcela do Preço mediante a contratação de financiamento bancário.

8.1.4. Diante da necessidade de análise de crédito, VOCÊ reconhece a possibilidade do presente negócio vir a ser rescindido a critério da MELNICK em até 30 (trinta) dias a contar de hoje, sendo que a notificação, para fins do disposto nesta cláusula será realizada exclusivamente por e-mail.

VOCÊ declara estar ciente e de acordo com os termos e condições previstos neste item.

ASS. CLIENTE

9. DIREITO DE ARREPENDIMENTO

9.1. ARREPENDIMENTO: Caso este Contrato tenha sido celebrado em estande de vendas e/ou fora da sede da MELNICK, VOCÊ poderá exercer o Direito de Arrependimento, mediante carta registrada enviada à MELNICK **no prazo improrrogável de 07 (sete) dias corridos** a contar da assinatura, situação em que a MELNICK lhe reembolsará todos os valores por ela recebidos.



Nessa hipótese, a lei lhe assegura a restituição do valor pago aos corretores pela intermediação, o que deverá ser pleiteado por VOCÊ junto a eles, não havendo qualquer responsabilidade da MELNICK nesse sentido.

9.2. Este Contrato foi assinado em estande de vendas e/ou fora da sede da MELNICK?

	SIM
--	------------

	NÃO
--	------------

VOCÊ declara estar ciente e de acordo com os termos e condições previstos neste item.

ASS. CLIENTE

10. PERSONAL SYSTEM

10.1. PERSONAL SYSTEM:

Caso tenha interesse VOCÊ poderá solicitar à MELNICK a personalização de alguns elementos e características da Unidade, conforme disposições e prazos mencionados no Anexo VI este Contrato.

10.1.1. Os valores e condições da personalização serão definidos, acordados e acertados em termo aditivo a este Contrato.

10.1.1.1. Quaisquer modificações na sua Unidade que ocasionem a não execução de elementos do Memorial Descritivo Padrão, não serão fato gerador de crédito junto à MELNICK.

10.1.2. Em razão da personalização, que será ofertada através de opções de kits e layouts estipulados pela MELNICK, o Prazo de Conclusão da Unidade será prorrogado por até 60 (sessenta) dias, sem prejuízo do prazo de tolerância.

11. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO NEGÓCIO

11.1. O Presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas hipóteses expressamente previstas.

11.2. VOCÊ declara ter ciência e concordar com todas as condições compiladas neste Quadro Resumo e seus Anexos, que fazem parte do Contrato, obrigando as Partes por si, seus herdeiros ou sucessores.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. ANEXOS:

Fazem parte do presente os seguintes anexos, que VOCÊ declara que acessou, analisou e está de acordo:

- Anexo I: Memorial Descritivo Proprietário;
- Anexo II: Convenção de Condomínio;
- Anexo III: Garantias;
- Anexo IV: Card de Personalização.

12.2. DADOS PESSOAIS:

12.2.1. O tratamento de seus “Dados Pessoais”, assim considerados as suas informações pessoais capazes de identificá-lo(a) ou torná-lo(a) identificável constantes neste instrumento, será feito de acordo com Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018) e em respeito à Política de Privacidade da MELNICK disponível no site www.melnick.com.br.

12.2.2. O CLIENTE declara, sob sua exclusiva responsabilidade, que as informações fornecidas e aqui contidas, especialmente as referentes ao seu estado civil e regime de bens são verídicas, completas e atualizadas, reconhecendo que eventuais erros, omissões ou falsidade relacionados a essas informações poderão ensejar implicações legais, obrigando-se a arcar integralmente com as consequências decorrentes, isentando a MELNICK de qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos, danos ou repercussões jurídicas decorrentes destas informações. A MELNICK poderá, ainda, caso verifique inconsistências nas declarações, exigir sua retificação imediata ou adotar as medidas cabíveis, incluindo, não limitadamente, a rescisão do presente contrato, aplicando, neste caso, as penalidades acima descritas no item 7.1.1. e subitens.

12.2.3. ASSINATURA:

E, por estarem justos e acertados, as Partes assinam o presente Quadro Resumo, juntamente com o Contrato em uma única via em formato exclusivamente digital.

Porto Alegre, de de 20 .

MELNICK PITANGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
MELNICK

CLIENTE

CLÁUSULAS GERAIS

O PRESENTE CONTRATO É FORMADO – DE FORMA UNA E INDISSOCIÁVEL – POR ESTAS CLÁUSULAS GERAIS, PELO QUADRO RESUMO E SUAS DISPOSIÇÕES (QUE INTEGRAM E COMPLEMENTAM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS) E PELOS DOCUMENTOS QUE LHE SÃO ANEXOS, DE FORMA CUMULATIVA. EM HAVENDO CONTRADIÇÃO ENTRE AS DISPOSIÇÕES, CONSIDERAR-SE-ÃO AS PREVALECENTES AS DISPOSIÇÕES DAS CLÁUSULAS GERAIS.

1. PARTES

1.1. São Partes do presente Contrato as pessoas identificadas e qualificadas no Item 1 do Quadro Resumo.

2. OBJETO E EMPREENDIMENTO

2.1. A MELNICK promete vender a VOCÊ e VOCÊ promete comprar as unidades indicadas no Item 2 do Quadro Resumo.

2.2. A utilização das vagas de estacionamento deve observar o disposto no Memorial de Incorporação, assim como na Convenção de Condomínio e/ou no Regimento Interno.

2.3. O EMPREENDIMENTO em que serão erigidas as unidades está descrito no Quadro Resumo. O terreno sobre o qual está sendo implantado o Empreendimento acha-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, judiciais, legais ou consensuais, a exceção da hipoteca a ser instituída ou que tenha sido instituída em favor Banco financiador da obra, se houver.

3. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. PREÇO: VOCÊ pagará o Preço nas condições previstas no Item 3 do Quadro Resumo, devendo observar também o seguinte:

- A.** Encargos remuneratórios: Sobre as parcelas do Preço incidirão a correção monetária e juros remuneratórios, como previstos no Item 4 do Quadro Resumo.
- B.** Local do pagamento: VOCÊ efetuará os pagamentos por meio de boleto bancário. Caso não o receba, poderá solicitar a segunda via pelo e-mail relacionamento@melnick.com.br ou pelo Portal do Cliente, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias em relação ao vencimento.
- C.** VOCÊ está ciente dos valores e vencimentos das parcelas e do local de pagamento. Por isso, o não recebimento do boleto não será justificativa para o não pagamento.

3.2. CORREÇÃO MONETÁRIA: A correção monetária representa a recuperação do valor da moeda. Ela é condição para a manutenção do equilíbrio econômico do Contrato e não pode ser afetada por qualquer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do país, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Por isso, a manutenção dos reajustes durante a vigência deste Contrato é condição essencial do negócio e não pode ser prejudicada por legislação posterior, conforme prevê a Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXXVI.

3.2.1. As parcelas do Item 3 do Quadro Resumo serão corrigidas a cada mês, de acordo com a variação dos índices estipulados no Item 4 do Quadro Resumo.

3.3. ÍNDICES SUBSTITUTIVOS: Na hipótese de extinção de qualquer dos índices de correção monetária previstos neste Contrato, deverão ser considerados os índices oficiais que vierem a substituí-los. Caso não seja atribuído outro índice de correção em substituição, serão obedecidos os itens abaixo:

- A. Na falta de índice oficial substitutivo ao INCC-DI, as partes adotarão o CUB - Custo Unitário Básico, conforme publicado pelo SINDUSCON/RS; e
- B. Na falta de índice substitutivo ao IPCA/IBGE, será aplicado o IGPM/FGV.

3.4. DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DO ÍNDICE: Caso os índices aplicáveis não sejam publicados até a data do vencimento da respectiva parcela, a MELNICK poderá aplicar a última atualização ou projeção do índice anterior, de maneira provisória. Nesse caso, será feito um acerto de contas no mês posterior ao que for publicado o novo índice.

3.5. DEFLAÇÃO: Este Contrato não será afetado se houver deflação, ou seja, em caso de correção monetária negativa, ela não será considerada (equivalente a zero).

3.6. ANTECIPAÇÃO DE PAGAMENTO: VOCÊ poderá antecipar o pagamento das parcelas vincendas, desde que observado o seguinte:

- A. VOCÊ deverá pagar até o dia 05 (cinco) do respectivo mês, quando então a correção monetária e os demais encargos serão calculados proporcionalmente ao valor antecipado;
- B. O pagamento antecipado das parcelas será obrigatoriamente na ordem inversa de vencimento, o que não constitui novação ou modificação dos critérios de reajuste estipulados;
- C. A MELNICK não se obriga a aceitar antecipações que possam suprimir a correção monetária ajustada;
- D. Se sobre a parcela incidirem juros compensatórios, eles serão calculados pro rata die e deverão igualmente ser pagos antecipadamente;
- E. A antecipação não poderá ocorrer em períodos de congelamento de preços, anormalidade econômica ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível.

3.7. DESVINCULAÇÃO DO VENCIMENTO: VOCÊ está ciente de que o vencimento das parcelas independe da efetiva conclusão das obras e/ou da entrega da Unidade.

3.8. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR E CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA: A quitação do saldo devedor não implicará a obrigação de imediata outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, a qual será realizada de acordo com o disposto na Cláusula 9 deste Contrato.

4. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA UNIDADE

4.1. POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO: VOCÊ poderá optar por pagar a "Parcela Chaves" do saldo do Preço, mediante financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de sua única e exclusiva responsabilidade, assim como todas as despesas dele decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

4.1.1. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a MELNICK, nem justificar atraso no pagamento do Saldo do Preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

4.1.2. VOCÊ declara ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive as relativas à concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira

Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

4.1.3. VOCÊ declara ter condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher, bem como ciência de que o agente financeiro terá o direito de recusar a concessão do financiamento se VOCÊ não apresentar as condições jurídicas e/ou socioeconômicas exigidas para a contratação do empréstimo. Assim, é de sua responsabilidade apresentar toda documentação que o agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições por ele determinadas, em tempo hábil à quitação da parcela a que se destina o financiamento e dentro do prazo do respectivo vencimento estabelecido no Item 3 do Quadro Resumo.

4.2. EVENTUAL NÃO OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO: Se, por qualquer motivo, VOCÊ não obtiver o financiamento, a parcela do Preço a ele correspondente deverá ser paga para a MELNICK com recursos próprios, sob pena de caracterizar inadimplemento.

4.2.1. A não obtenção de financiamento por VOCÊ não poderá ser alegada para pedido de rescisão deste Contrato, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção dos valores para o pagamento do Preço. Não cabe à MELNICK qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

4.3. FINANCIAMENTO INSUFICIENTE: Se a importância financiada for menor que o Saldo do Preço, ou se o valor a ser financiado for superior ao limite para enquadramento na opção de financiamento contratado, VOCÊ pagará as diferenças apuradas à vista, com recursos próprios, no ato da assinatura do Contrato de financiamento.

5. DA UNIDADE AUTÔNOMA

5.1. MEMORIAL DESCRITIVO: A Unidade será entregue pela MELNICK a VOCÊ conforme o Memorial Descritivo Padrão do Empreendimento que integra este Contrato como Anexo III.

5.1.1. O Memorial Descritivo prevalece sobre quaisquer outros documentos anteriormente produzidos e/ou divulgados, tais como, exemplificativamente: vídeos publicitários, imagens, anúncios, folhetos, reportagens, maquetes, eventuais unidades decoradas, e demais materiais de publicidade, os quais têm caráter meramente ilustrativo e/ou exemplificativo. Sobre o paisagismo constante de qualquer material, ainda que retratadas graficamente plantas adultas, é certo que o Empreendimento poderá ser entregue com plantas não adultas ou de menor porte.

5.1.2. A MELNICK reserva-se o direito de substituir os materiais mencionados e caracterizados no Memorial Descritivo por outros da mesma qualidade e padrão, com o que VOCÊ desde já concorda.

5.2. ALTERAÇÕES DO PROJETO: VOCÊ está ciente sobre a possibilidade de alterações no Projeto, em virtude de lei, melhorias, questões comerciais, por exigência dos poderes públicos, não se limitando ao Corpo de Bombeiros, às Secretarias ou aos Órgãos Ambientais, Órgãos de Defesa do Consumidor, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, não lhe cabendo o direito de receber qualquer compensação ou indenização.

5.2.1. As alterações indicadas acima podem alterar a tipologia, a disposição interna e, no que disser respeito à Unidade, não poderá haver variação superior a 5% (cinco por cento) da sua área privativa ou total, para mais ou para menos, conforme previsto no artigo 500, §1º do Código Civil.

5.3. CONCLUSÃO DAS OBRAS: Conforme item 6 do Quadro Resumo. A Unidade será considerada concluída com a expedição do Habite-se do Empreendimento (ou da respectiva fase do Empreendimento) pela Municipalidade, mesmo que pendentes: (i.) a conclusão de arremates nas áreas comuns e/ou (ii.) as ligações definitivas de energia elétrica, água, gás e telefone pelas empresas concessionárias, sobre as quais nenhuma responsabilidade poderá ser imputada à MELNICK.

5.4. CASOS FORTUITOS E DE FORÇA MAIOR: O Prazo de Conclusão será prorrogado, além da tolerância imotivada de 180 dias, na ocorrência de caso fortuito ou motivo de força maior, conforme condições a seguir exemplificativas e não limitantes:

- A. Greves parciais ou gerais, que afetem direta ou indiretamente o setor da construção civil e/ou o andamento da obra;
- B. Suspensão ou falta de transportes e/ou mão-de-obra e/ou matéria prima e/ou equipamento;
- C. Racionamento de energia elétrica e/ou água;
- D. Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem a execução de etapas importantes da obra;
- E. Enchentes e alagamentos no município do Empreendimento;
- F. Eventual embargo judicial ou administrativo da obra, desde que não resultante de culpa grave, em especial, pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego;
- G. Demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos;
- H. Eventuais exigências formuladas por órgãos públicos, Federais, Estaduais ou Municipais, da Administração Direta e/ou Indireta, decorrentes de normas administrativas ou legais, ou de sua interpretação, que sejam supervenientes à data de aprovação do Projeto;
- I. Mudanças na política econômica que afetem o setor da construção civil;
- J. Demora dos poderes públicos na concessão do Habite-se, parcial ou total, por razões independentes dos serviços de responsabilidade da MELNICK;
- K. Problemas consequentes da eventual demora na execução das fundações e no escoramento de prédios vizinhos;
- L. Interdição de estradas;
- M. Guerras, revoluções, epidemias ou pandemias, ou quaisquer calamidades públicas que impeçam ou impactem o andamento normal da obra;
- N. Serem encontrados resquícios arqueológicos e/ou artefato de valor histórico que demande interrupção da obra.

5.4.1. Ocorrendo alguma das hipóteses acima, o Prazo de Conclusão será prorrogado por tanto tempo quanto durar a paralisação ou redução do ritmo de construção, devendo ser considerado, ainda, o tempo necessário à retomada das atividades da obra de forma regular.

5.5. AVERBAÇÃO DO HABITE-SE: A averbação da construção e individualização da matrícula da Unidade serão realizadas pela MELNICK junto ao cartório de registro de imóveis competente em até 180 (cento e oitenta) dias contados da emissão do Habite-se.

6. DA CESSÃO DE DIREITOS

6.1. CESSÃO DESTE CONTRATO: VOCÊ somente poderá ceder os direitos, ações e obrigações deste Contrato a terceiros, desde que atendidas as condições abaixo, de maneira cumulativa:

- A. VOCÊ esteja adimplente com todas as suas obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento do Preço;
- B. A MELNICK, a seu exclusivo critério, aprove a análise de crédito do terceiro interessado;

- C. VOCÊ efetue o pagamento para a MELNICK de uma taxa equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado deste Contrato, para pagamento das despesas administrativas inerentes à celebração do novo negócio;
- D. VOCÊ e o terceiro interessado compareçam no instrumento a ser indicado e anuído pela MELNICK, para formalizar a cessão, apresentando a documentação necessária informada pela MELNICK.

6.1.1. VOCÊ será isento do pagamento da taxa mencionada no item “c” supra exclusivamente nas seguintes hipóteses: (i) cessão para ascendente ou descendente do Cliente; (ii) cessão para pessoa jurídica em que o Cliente integre o quadro societário; ou (iii) cessão para pessoa física sócia do Cliente, este último, único e exclusivamente em caso de Cliente pessoa jurídica.

6.1.2. As obrigações acessórias inerentes à cessão de direitos, serão responsabilidade exclusiva do Cliente e do cessionário, independente do formato, não podendo em nenhuma hipótese ser imputado à MELNICK qualquer obrigação ou ônus em razão da cessão.

6.1.3. A cessão realizada sem o cumprimento de alguma das premissas estabelecidas acima não gerará efeitos perante a MELNICK e acarretará o vencimento antecipado do saldo do Preço, independentemente de qualquer interpelação ou notificação.

6.2. EVENTUAL IMPOSTO: A cessão poderá ser fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”). Se devido, o ITBI deverá ser pago por VOCÊ, sendo essa uma condição para efetivação da cessão.

6.3. DADOS PESSOAIS: Ainda que ocorra a cessão nos termos desta Cláusula, seus Dados Pessoais poderão continuar sendo tratados, conforme disposto na Cláusula 14 abaixo, para garantir a execução deste Contrato, cumprir obrigações legais ou regulatórias e para resguardar direitos e interesses legítimos.

6.4. FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO: Na hipótese de cessão quando já preenchidos os requisitos para lavratura da Escritura prevista na Cláusula 9, é certo que os instrumentos de cessão e de Escritura serão assinados na mesma data.

7. FINANCIAMENTO DAS OBRAS

7.1. A construção do Empreendimento será realizada pela MELNICK ou por empresa terceirizada, ficando a seu exclusivo critério, a escolha da construtora, mediante recursos próprios e/ou através de financiamento diretamente a ela concedido por qualquer entidade de crédito, integrante ou não do SFH, de sua livre escolha, com garantia hipotecária ou fiduciária (financiamento da construção).

7.2. Em garantia do eventual crédito aberto em nome da MELNICK, poderá esta:

- A. Constituir em favor do agente financeiro hipoteca ou alienação fiduciária sobre todo o terreno, bem como, das construções, instalações e benfeitorias sobre ele acrescidas ou por crescer;
- B. Dar em penhor ou ceder fiduciariamente ao agente financeiro todos os créditos relativos às parcelas de pagamento deste Contrato, que deverão ser pagas diretamente ao mesmo agente financeiro e serão destinados à amortização da dívida decorrente do empréstimo concedido à MELNICK.

7.3. Assim, VOCÊ declara concordar, e nada opor, desde já, com que a MELNICK contrate o empréstimo destinado à construção do Empreendimento, bem como com a constituição de hipoteca ou alienação fiduciária do terreno e das

ações e benfeitorias que a ele serão incorporados, e, ainda, dê em penhor os créditos oriundos do presente negócio jurídico.

7.3.1. Ajustam, ainda, as Partes, que para a MELNICK será sempre assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste Contrato, inclusive por meio de Securitização ou quaisquer operações no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., com a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 10.931/2004. Neste caso, o imóvel poderá vir a ser hipotecado ou objeto de alienação fiduciária. VOCÊ declara ainda, ter ciência de que a partir daí passará a constar como responsável pelo pagamento perante terceiros, de todas as prestações, até integral quitação da dívida.

8. IMISSÃO NA POSSE

8.1. REQUISITOS PARA A POSSE: VOCÊ poderá receber a posse da Unidade, quando, cumulativamente:

- A. VOCÊ tenha quitado todas as obrigações previstas neste Contrato, em especial o pagamento do Preço;
- B. VOCÊ proceda com a vistoria da Unidade e dê o seu aceite no respectivo termo;
- C. VOCÊ assine o termo de entrega de chaves;
- D. Tenha sido realizada a Assembleia de Instalação de Condomínio do Empreendimento.

8.2. VISTORIA: VOCÊ será contatado para realizar a vistoria com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência. Se VOCÊ não comparecer na data e horário agendados pela MELNICK, a Unidade será reconhecida como aceita no estado em que se encontrar, em caráter irrevogável e irretratável.

8.2.1. Se, na vistoria, forem constatados vícios ou defeitos de construção na sua Unidade, a MELNICK irá realizar os reparos e VOCÊ será contatado para uma nova vistoria, a fim de que dê a aceitação definitiva. Vícios de qualidade de menor relevância e que não impeçam o uso e a habitabilidade da Unidade serão reparados pela MELNICK no menor prazo possível, não podendo obstar o recebimento da Unidade por VOCÊ.

VÍCIOS APARENTES: Defeito ou falha visível ou de fácil constatação No momento da entrega.

VÍCIOS OCULTOS: Defeito ou falha que se manifesta após certo tempo de uso do produto e que não estava aparente nem perceptível no momento da entrega.

8.2.2. Manual do Proprietário: Será disponibilizado a VOCÊ no termo de entrega de chaves da Unidade. As disposições do Manual do Proprietário se incorporarão ao negócio jurídico contratado, nos termos do artigo 50 do CDC.

8.3. RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS DA UNIDADE: A partir da data de expedição do Habite-se, VOCÊ será responsável por todos os tributos, tarifas, impostos, despesas de condomínio, ou quaisquer outras que incidam sobre a Unidade, ainda que não lançadas em seu nome.

8.4. CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS PARA A UNIDADE: Uma vez imitado na posse da Unidade, VOCÊ deverá contratar as concessionárias de serviços públicos para fornecimento de energia elétrica, gás e outros.

8.5. ENCARGOS PARA A INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO: VOCÊ pagará, na proporção da fração ideal da Unidade, os custos para instituição e instalação do Condomínio, inclusive honorários advocatícios. A MELNICK lhe enviará comunicado com o descritivo dessas despesas e VOCÊ terá o prazo de 07 (sete) dias para realizar o pagamento ou o reembolso, caso o valor tenha sido antecipado pela MELNICK.

9. OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA

9.1. DA ESCRITURA PÚBLICA: O Instrumento de compra e venda definitivo ("Contrato de Compra e Venda Definitivo" ou "Escritura Pública de Compra e Venda") será celebrado em até 60 (sessenta) dias contados da averbação da carta de Habite-se e da individualização da matrícula da Unidade, e seu formato dependerá da forma de quitação, se realizado mediante recursos próprios (escritura), ou mediante financiamento (contrato particular com força de escritura pública a ser contratado perante o Agente Financeiro).

9.1.1. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR – RECURSOS PRÓPRIOS: Mediante Escritura Pública de Compra e Venda, superadas as seguintes etapas:

- A. Quitação do Preço;
- B. Adimplemento de todas as obrigações que lhe decorrem do presente Contrato.

9.1.1.1. A Escritura será lavrada em tabelionato da comarca da Unidade e nela constará como Preço o indicado no Item 3 deste Contrato.

9.1.1.2. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR – FINANCIAMENTO: Nesse caso, observado o disposto no Item 3 deste Contrato, e respeitada a data de vencimento da "Parcela Chaves" do saldo do Preço, VOCÊ celebrará junto à instituição financeira de sua escolha, Contrato de compra e venda com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária da Unidade, em garantia do financiamento contratado, o qual tem força de escritura pública, nos termos do artigo 38 Lei Federal n.º 9.514/97.

9.2. DESPESAS: VOCÊ deverá, para a celebração do Contrato de Compra e Venda definitivo ou da Escritura Pública de Compra e Venda, às suas custas:

- A. Obter as certidões da Unidade as suas certidões pessoais junto aos órgãos competentes;
- B. Providenciar a emissão e o pagamento da guia de ITBI;
- C. Arcar com os emolumentos do Tabelionato de Notas e do Cartório de Registro de Imóveis para lavratura e registro dos instrumentos e de eventual garantia real, conforme o caso.

9.3. REGISTRO: VOCÊ deverá providenciar o registro do Contrato de Compra e Venda Definitivo ou da Escritura Pública de Compra e Venda, em até 45 (quarenta e cinco) dias da sua assinatura. A MELNICK fica autorizada a registrar o instrumento, por mera liberalidade e sem que isso lhe constitua qualquer obrigação, hipótese em que VOCÊ deverá reembolsar os valores por ela pagos, inclusive os honorários de despachante.

9.4. MULTA: Caso VOCÊ não assine o Contrato de Compra e Venda Definitivo ou a Escritura Pública de Compra e Venda e, uma vez notificado pela MELNICK, permaneça inerte, ficará caracterizado o seu inadimplemento. Nessa hipótese, VOCÊ responderá por uma multa moratória de 2% (dois) por cento sobre o valor atualizado do presente Contrato, sem prejuízo da imediata adoção das medidas judiciais cabíveis.

9.5. ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS JUNTO À MUNICIPALIDADE E CONCESSIONÁRIAS: No prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do Contrato de Compra e Venda Definitivo ou da Escritura Pública de Compra e Venda, VOCÊ se obriga a transferir para o seu nome e em relação à Unidade objeto do presente Contrato:

- A. A titularidade do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU"), junto à Municipalidade;
- B. A titularidade junto às concessionárias de serviços públicos.

9.5.1. Caso VOCÊ não o faça, a MELNICK poderá fazê-lo por conta própria, hipótese em que VOCÊ deverá reembolsá-la dos custos incorridos.

10. RESPONSABILIDADE POR EVENTUAIS DEFEITOS E GARANTIAS

10.1. CONDIÇÕES DA GARANTIA: Caso surjam vícios ou patologias na Unidade que inexistiam na data de sua entrega (vícios ocultos), serão aplicados os termos e condições previstos no Anexo V - Garantias deste Contrato, bem como o seguinte:

- A. VOCÊ solicitará a intervenção da MELNICK, por meio do e-mail relacionamento@melnick.com.br, ou pelo Portal do Cliente, especificando com detalhes a natureza e a origem do vício eventualmente confirmado;
- B. Após vistoria de constatação, e caso seja identificado que o defeito não foi decorrente de mau uso da Unidade ou de suas instalações, equipamentos, componentes ou de atos praticados diretamente por VOCÊ ou por terceiros, a MELNICK providenciará os reparos necessários, assumindo as respectivas despesas.

10.1.1. A MELNICK não será responsável por defeitos e/ou patologias na Unidade se VOCÊ não realizar as manutenções preventivas e/ou não observar as normas e procedimentos indicados no Manual do Proprietário e na Convenção de Condomínio, os quais serão absolutamente indispensáveis para a vigência da garantia contratual, seja nas áreas privativas ou nas áreas de uso comum do Empreendimento.

10.1.2. Ao solicitar o atendimento em garantia com assistência técnica da MELNICK, deve assegurar livre acesso do profissional destacado pela MELNICK, assim como manter inalterada a falha identificada, de modo a permitir a efetividade das vistorias e avaliações técnicas necessárias para definição das responsabilidades, e eventual reparo, sob pena de perda da garantia.

11. INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

11.1. INADIMPLEMENTO DO PREÇO: Se VOCÊ deixar de pagar as parcelas do Preço nas datas de vencimento do Item 3 do Quadro Resumo, a MELNICK lhe notificará para que VOCÊ pague o total do débito, com os encargos elencados no Item 3 e 4 do Quadro Resumo, no prazo de até 15 (quinze) dias. Se VOCÊ não pagar, a MELNICK poderá, a seu critério, optar por:

- A. Considerar o presente Contrato rescindido automaticamente, após a notificação e observando-se o disposto no Item 7 no Quadro Resumo; ou
- B. Dar por antecipadamente vencidas as parcelas vincendas, conforme o artigo 1425, III, do Código Civil, tornando-as exigíveis, com o acréscimo de correção monetária, juros, multa e demais encargos.

Ocorrendo a rescisão nos termos acima descritos, no item “A”, a MELNICK fica liberada para negociar a Unidade com terceiros, pelo preço e condições que livremente estipular.

11.1.1. VOCÊ tem conhecimento e concorda expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do Preço, a MELNICK poderá, após prévia comunicação nesse sentido e respeitando-se os prazos legais, inserir o seu nome nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito como SERASA, SPC e outros.

11.1.2. A multa moratória prevista no Item 3 do Quadro Resumo poderá ser majorada caso legislação superveniente assim admita.

11.2. DESPESAS DE COBRANÇA: Se a MELNICK recorrer à justiça ou simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, VOCÊ suportará as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de advogado que serão de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial e de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, em caso de cobrança judicial, acrescido de custas judiciais, se incidentes.

11.3. RESCISÃO MOTIVADA POR VOCÊ: Serão observados os regramentos previstos no Item 7 do Quadro Resumo, no item “POR CULPA OU FATO IMPUTÁVEL A VOCÊ”.

11.4. RESCISÃO MOTIVADA PELA MELNICK: Caso o Habite-se não seja expedido no Prazo de Conclusão, observada a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ressalvadas ainda as hipóteses de caso fortuito e de força maior, será facultado ao CLIENTE rescindir este Contrato, observado os regramentos previstos no Item 7 do Quadro Resumo, no item “POR CULPA OU FATO IMPUTÁVEL À MELNICK”.

12. MANDATO

12.1. Por meio desta cláusula, VOCÊ nomeia e constitui a MELNICK sua bastante procuradora, a quem confere poderes gerais, amplos e ilimitados para atuar perante qualquer repartição pública ou entidade privada, autárquica, parastatal, de economia mista e concessionárias de serviços públicos, incluindo, mas não se limitando a Secretaria de Fazenda Municipal, Prefeitura, Vara de Registros Públicos, Tabelionatos de Notas e Cartórios de Registro de Imóveis competentes, com o fim de:

- A. Promover quaisquer alterações/reaprovações de projetos relacionados ao Empreendimento;
- B. Promover retificações no Memorial de Incorporação do Empreendimento e efetivar, no momento próprio, o registro da instituição e da convenção do condomínio do Empreendimento;
- C. Averbar o certificado de conclusão das obras (“Habite-se”) do Empreendimento;
- D. Atuar junto aos órgãos competentes para alterar a titularidade de IPTU da Unidade contratada;
- E. Contratar Contratos de Financiamento da Construção do Empreendimento e operações de Cessão e/ou Antecipação dos Créditos oriundos deste Contrato.

VOCÊ outorga à MELNICK os seguintes poderes para as finalidades acima:

aceitar, declarar, anuir, retificar, ratificar, promover quaisquer alterações, assinar documento públicos e/ou particulares, plantas, Memorial de Incorporação, projetos, celebrar escrituras, termos e requerimentos, corrigir eventual erro material ou atender condição e/ou impugnação e/ou comparecimento de registro e/ou órgão público, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, fazer as doações de áreas de recuo, instituindo as servidões e direitos reais de uso e de passagem que se façam necessárias, instituir investidas, desmembramento ou remembramento de terreno, desde que não impliquem em modificações nas características da unidade ora contratada, concordar com modificações das metragens do terreno, para mais ou para menos, judicial ou extrajudicial, inclusive concordando com laudos periciais e pedidos formulados por terceiros perante a Vara de Registros Públicos ou Cartório de Registro de Imóveis e constituindo advogado com poderes ad judicia para o foro em geral, e os especiais que se façam necessários, celebrar contratos de financiamento, reforço e/ou aumento de financiamento, constituir garantias reais que eventualmente sejam contratadas pela MELNICK para a construção do Empreendimento sobre frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão, inclusive sobre a Unidade, assinar contrato de cessão de créditos e sua securitização, bem como seus, aditamentos e rerratificações, podendo ajustar cláusulas, e correções, prazos, taxas de financiamento, e quaisquer outros encargos daí decorrentes e, ainda, o registro promover o registro de tais documentos e/ou garantias junto às respectivas cartórios de registro; enfim, praticar todos os atos necessários ao cabal desempenho deste mandato, com poderes da cláusula "extra judicia", podendo substabelecer no todo ou em parte os poderes aqui constantes, com ou sem reserva, Disse ainda que o presente mandato é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro.

13. POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO

13.1. VOCÊ declara que acessou, analisou, está de acordo e se obriga a cumprir a legislação brasileira anticorrupção e contra a lavagem de dinheiro, assim como a “Política Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo”, elaborada pela MELNICK, e disponível em <https://ri.melnick.com.br/codigos-estatutos-politicas-e-regimes>.

14. PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS

14.1. Para a elaboração e execução deste Contrato, a MELNICK coletou/coletará seus Dados Pessoais. A MELNICK realizará atividades diversas com os seus Dados Pessoais (“Tratamento”), sempre observando a legislação aplicável, a saber, a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”).

14.2. VOCÊ declara que acessou, analisou, está de acordo com a Política de Tratamento de Dados Pessoais elaborada pela MELNICK, a qual está disponível no QR Code ao lado.

14.3. COMPARTILHAMENTO COM TERCEIROS: VOCÊ autoriza a MELNICK a compartilhar os seus Dados Pessoais, observando a legislação aplicável, com:

- A. A administradora do Condomínio;
- B. Com terceiros especializados em pesquisa de crédito que ela venha a contratar;

- C. Com a instituição financeira eleita por VOCÊ e com o eventual despachante envolvido na contratação do financiamento imobiliário, caso haja auxílio da MELNICK, nos termos da Cláusula 3;
- D. Com empresa/advogado contratado para eventual cobrança de valores inadimplidos por VOCÊ, conforme o disposto na Cláusula 11.

14.3.1. Em relação ao item “C” acima, a MELNICK não será responsabilizada pelo tratamento que a instituição financeira e o despachante derem aos seus Dados Pessoais para a contratação do financiamento, bem como durante a vigência do Contrato entre VOCÊ e a instituição financeira.

14.4. TRATAMENTO DE DADOS: O Tratamento dos Dados Pessoais será realizado pela MELNICK ou por quem ela indicar, nos termos da lei, especialmente para:

- A. Viabilizar a execução deste Contrato;
- B. Viabilizar operação de antecipação dos recebíveis decorrentes deste Contrato;
- C. Viabilizar operação de financiamento para obtenção de recursos para a execução do Empreendimento;
- D. Cumprir obrigações legais ou regulatórias;
- E. Exercer seus direitos em eventuais processos judiciais, administrativos ou arbitrais;
- F. Realizar pesquisas de inteligência de mercado, divulgação de informações à imprensa e realização de propagandas, no entanto, para estas atividades específicas, os Dados Pessoais serão previamente anonimizados.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. PRAZO DE CARÊNCIA DA INCORPORAÇÃO: A MELNICK declara que, na forma do Art. 34 da Lei 4.591/64, a incorporação do Empreendimento poderá estar submetida ao prazo de carência, de modo que lhe será lícito desistir do Empreendimento (denunciar a incorporação) caso não comercialize, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades do Empreendimento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro do Memorial de Incorporação ou de sua revalidação, se for o caso.

15.1.1. No caso de denúncia da incorporação, os valores até então pagos por VOCÊ serão devolvidos pela MELNICK, na forma do Art. 36 da Lei 4.591/64, e o presente Contrato será considerado rescindido automaticamente, nada mais sendo devido de parte a parte, seja a que título for. Se a MELNICK preferir a assinatura de distrato do presente Contrato, VOCÊ se compromete a assiná-lo, sendo esta condição para recebimento de valor(es) pago(s), se houver.

15.2. CÁLCULO DE ÁREAS PRIVATIVAS: A área privativa da Unidade, bem como as demais áreas e frações, estão de acordo com aquelas indicadas na NBR 12721 relativa ao Empreendimento. A NBR 12721/2006 determina e impõe que no cálculo da área real privativa seja considerado:

- A. A área correspondente a laje técnica (área para instalação de condensadora do ar-condicionado), se houver;
- B. A área correspondente a espessura total da parede que faz divisa entre a Unidade com a área comum do condomínio (corredor);
- C. A área correspondente a 50% (cinquenta por cento) da espessura das paredes com as unidades autônomas vizinhas;
- D. Bem como a área correspondente aos shafts (instalação de tubulações de ar condicionado, rede hidráulica).

15.3. DA COMERCIALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Até que a MELNICK comercialize a integralidade das unidades do Empreendimento, fica assegurado a ela, independentemente de qualquer pagamento ou contrapartida:

- A. Manter nas dependências do Condomínio, em seu hall de entrada, plantão de vendas;

- B. Ter acesso, por meio dos corretores por ela credenciados ou indicados, a todas as áreas de uso comum do Condomínio;
- C. Colocar em lugar visível no Empreendimento, à sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos.

15.4. LOGOMARCA: Fica assegurado à MELNICK manter no topo do Empreendimento a sua logomarca, sem que caiba aos condôminos qualquer remuneração ou contrapartida.

15.5. COMUNICAÇÃO: Para quaisquer efeitos e finalidades previstas no presente Contrato, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das Partes, se farão por escrito, ao endereço físico e/ou eletrônico indicado no Item 1 do Quadro Resumo, e serão consideradas efetivas quando:

- A. Entregues pessoalmente contrarrecibo; ou
- B. Remetidas pelo correio com Aviso de Recebimento Mãos Próprias (AR/MP); ou
- C. Por e-mail, com confirmação de entrega.

15.5.1. VOCÊ obriga-se a comunicar por escrito à MELNICK a mudança do seu endereço, físico e/ou e-mail, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão.

15.5.2. WhatsApp: Com o fim de estreitar os laços entre as Partes e tornar qualquer tipo de comunicação mais célere, a MELNICK poderá adotar o uso de aplicativo que permite a troca instantânea de mensagens (tal como o WhatsApp), com o que VOCÊ desde já concorda.

15.5.2.1. A fim de viabilizar a eventual troca de informações por Whatsapp, VOCÊ se compromete a informar o número de telefone no qual está disposto a ser contatado.

15.6. PROCURAÇÃO MÚTUA: VOCÊS, neste ato, mútua e reciprocamente, nomeiam-se e constituem-se procuradores uns dos outros, entre si, para o fim de receber intimações, citações, notificações, judiciais ou extrajudiciais, comunicados ou documentos relativos ao presente Contrato e ao negócio através dele celebrado, de sorte a que for recebido por um, considerar-se-á automaticamente recebido por todos.

15.7. SOLIDARIEDADE: Havendo mais de um promitente comprador, todos são solidariamente responsáveis pelas obrigações que lhes decorrem deste Contrato, inclusive, mas não somente, pela obrigação de pagamento do Preço. Deste modo, pode a MELNICK exigir, a seu exclusivo critério, o cumprimento integral das obrigações de quem melhor lhe aprouver, de mais de um, ou de todos em conjunto.

15.8. TOLERÂNCIA: Qualquer tolerância de qualquer uma das Partes em relação a eventual descumprimento de obrigações deste Contrato não implicará em renúncia, nem caracterizará novação, precedente ou alteração do Contrato.

15.9. VALIDADE: VOCÊ teve prévio acesso ao conteúdo deste Contrato e o leu, e salvo naquilo que for expressamente ressalvado em sentido contrário, as disposições deste Contrato permanecerão válidas entre as Partes, ainda que após a assinatura do Contrato de Compra e Venda Definitivo.

15.10. IRREVOGABILIDADE: Este Contrato, exceto nas hipóteses de resolução expressamente nele previstas, é celebrado de forma irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes por si, herdeiros ou sucessores.

15.11. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL: Este contrato caracteriza título executivo extrajudicial, passível de execução.

15.12. FORO: As PARTES elegem, com renúncia a qualquer outro, o foro Central da Comarca de Porto Alegre para dirimir quaisquer litígios decorrentes do presente Contrato ou do negócio através dele ajustadas.

16. ASSINATURA

16.1. As Partes concordam que este instrumento será assinado em formato exclusivamente digital, por todas os seus signatários, sendo utilizado para este fim os serviços disponíveis no mercado que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Sendo assim, este Contrato será assinado eletronicamente por meio da plataforma Docusign, atualmente no endereço eletrônico www.docusign.com.br, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis.

16.2. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não- eletrônicas) assinadas do Contrato, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, nos moldes da legislação aplicável.

16.3. E, por estarem justos e acertados, as Partes assinam o presente Contrato em uma única via em formato exclusivamente digital.

Porto Alegre, de de 20 .

MELNICK PITANGUEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

MELNICK

CLIENTE