

## **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA**

### **PARTE I – QUADRO RESUMO**

#### **1 – DAS PARTES**

##### **PROMITENTE VENDEDORA:**

**SPE GOLF 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 37.722.570/0001-03, com sede na Avenida das Américas, nº 3500, Bloco 1 (Londres), Sala 211 e 212, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22640-102, neste ato representada na forma dos seus atos constitutivos, doravante denominada **INCORPORADORA/VENDEDORA**.

##### **PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A-S)(ES) / ADQUIRENTE(S):**

**ALEXANDRE GRECO CITRINO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de



doravante denominado(s) simplesmente **ADQUIRENTE(S)**.

#### **2 – DA INCORPORAÇÃO**

2.1. Endereço do imóvel: Avenida Projetada 1 do PAA 11.926, Lote 01 do PAL 49.360, no Bairro Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, RJ.

2.2. Registro da Incorporação: R-11 da Matrícula nº. 455.886 do Cartório do 9º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro / RJ.

2.3. Patrimônio de Afetação: AV-12 da Matrícula nº. 455.886 do Cartório do 9º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro / RJ.

2.4. Licença de Obras / Alvará de Construção nº 24/1243/2021 – Processo nº 02/270015/2020.

2.5. Breve descrição do Empreendimento: **ATLÂNTICO GOLF** (“Empreendimento”), constituído por 03 (três) blocos de apartamentos, mais as áreas comuns, com um total de 322 (trezentas e vinte e duas) unidades autônomas para o fim exclusivamente residencial.

2.6. Prazo estimado para conclusão de obra: 30/06/2026

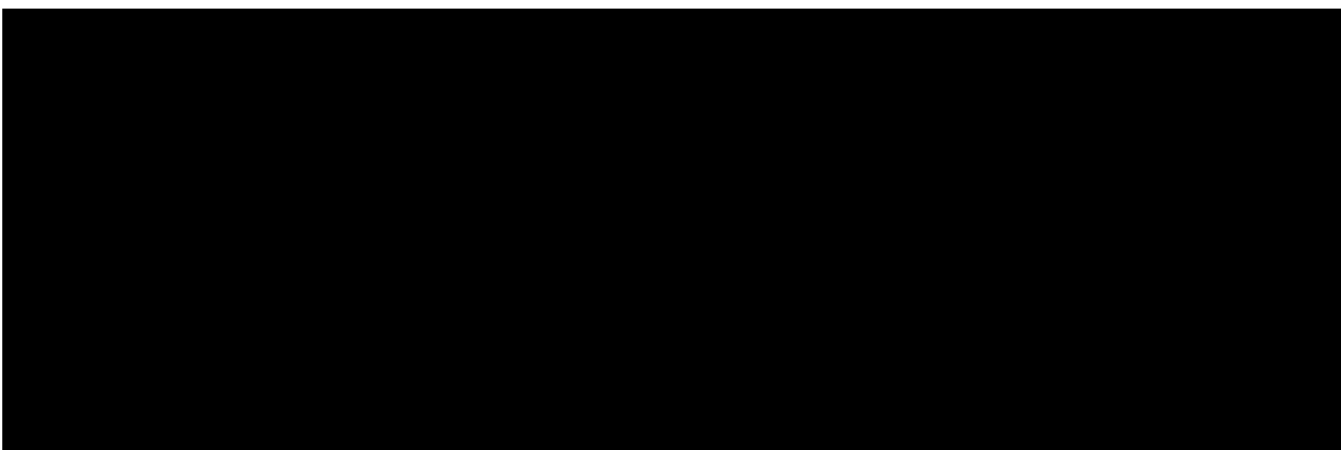
### 3 – DO OBJETO

3.1. Tipo de unidade adquirida: **APARTAMENTO**

3.2. Número da unidade: **103 (cento e três) - Bloco 01**

3.3. Da(s) vaga(s) de garagem: **Com direito de uso de 01 vaga de garagem indeterminadas.**

### 4 – DO PREÇO DE VENDA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO



**4.2. NÃO ESTÃO INCLUÍDOS** no preço de venda da unidade autônoma previsto no item 4.1 acima, ficando o(s) **ADQUIRENTE(S)** obrigado(s) a reembolsar a **INCORPORADORA E/OU VENDEDORA**, caso a mesma venha a pagá-los, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, contados desde a data do efetivo pagamento, a:

**4.2.1. Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Laudêmio, Taxas e Despesas Condominiais.** Até a data da disponibilização das chaves ao(s) **ADQUIRENTE(S)**, são de responsabilidade da **INCORPORADORA e/ou VENDEDORA** o pagamento da quota parte do IPTU e do laudêmio – e porventura demais taxas incidentes sobre a fração do terreno correspondente à unidade autônoma objeto do presente e despesas condominiais. A partir da disponibilização das chaves, ainda que as mesmas não sejam recebidas pelo(s) **ADQUIRENTE(S)**, seja por estar(em) inadimplente(s), se recusar(em) imotivadamente ou se mantiver(em) inerte(s), apesar de notificado(s) para tanto, estas responsabilidades passam a ser exclusiva(s) do(s) **ADQUIRENTE(S)**.

**4.2.2. Despesas para Efetivação do Negócio, ITBI e Emolumentos Registrais.** Todas as despesas relativas à formalização da transferência de titularidade da unidade autônoma adquirida em razão deste instrumento com escrituras e registros imobiliários (ITBI, Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis), bem como os tributos, taxas e emolumentos, inclusive as decorrentes de financiamento a ser contratado pelo cliente e concessão de garantias, serão de responsabilidade do(s) **ADQUIRENTE(S)**, mesmo que não sejam lançadas em seu nome.

**4.2.3. Ligações Definitivas de Serviços Públicos.** Os valores correspondentes às despesas para as ligações definitivas de serviços públicos, tais como, mas não se limitando àquelas para fornecimento de luz, gás, água, esgoto e telefone, a serem pagas aos Poderes Públicos ou a empresas concessionárias de serviços públicos serão objeto de reembolso pelo(s) **ADQUIRENTE(S) à INCORPORADORA**, na forma prevista no artigo 51 da Lei nº 4.591 de 16/12/1964, e de acordo com o previsto nesse Instrumento. Em atenção ao dever de informação estabelecido pela legislação consumerista e a fim de evitar surpresas ao(s) **ADQUIRENTE(S)**, fica estipulado que o valor máximo a ser pago pelo mesmo, a esse título, não poderá ultrapassar o equivalente a 3% (três por cento) do preço de venda da unidade autônoma (item 4.1 acima), devidamente corrigido de acordo com os índices previstos na Cláusula 5 abaixo.

## **5 – REAJUSTE DAS PARCELAS DO PREÇO E DATA BASE PARA CORREÇÃO**

**5.1. Correção Monetária.** As prestações do preço indicadas no item 4.1 acima, desse **QUADRO RESUMO** serão atualizadas monetariamente da seguinte forma:

5.1.1. Pré “Habite-se”. A partir da data base estabelecida no item 5.1.1.1 abaixo e durante a fase de construção até o mês de concessão do “habite-se”, inclusive, haverá a correção monetária das parcelas do preço ainda não quitadas pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC-DI/FGV, utilizando-se, para efeito de aplicação deste índice, aquele divulgado para o segundo mês anterior aos das datas base e de vencimento da obrigação, tendo em vista o tempo demandado pela FGV para publicar os índices supracitados, até o efetivo pagamento de cada uma e até a última parcela do preço do imóvel ora negociado.

5.1.1.1. **Data base para a aplicação da Correção Pré “Habite-se”:** 02/07/2022 - Índice Nacional de Custo da Construção/Fundação Getúlio Vargas – INCC-DI/FGV (base: maio/2022)

5.1.2. Pós “Habite-se”: A partir do mês seguinte ao da data de concessão do “habite-se” haverá a correção monetária das parcelas do preço ainda não quitadas pelo IPCA/IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**5.2. Taxa de Juros.** Antes da concessão do “habite-se” não haverá o acréscimo de juros sobre o saldo devedor, desde que pagas as suas parcelas pontualmente, nas datas de seus vencimentos. A partir da concessão do “habite-se”, além da correção monetária prevista no item 5.1.2 acima, incidirá sobre o saldo devedor e as respectivas prestações o acréscimo de juros calculados à taxa de 12% (doze por cento) ao ano.

5.2.1. Fica desde já acordado pelas partes que no caso de antecipação da obtenção do “habite-se”, todas as parcelas com vencimento após a data de sua expedição, terão a incidência de juros na forma acima (itens 5.1.2 e 5.2) e deverão ser antecipadas à quitação ou a assinatura do contrato de financiamento previsto nos itens a seguir.

**ADQUIRENTE(S)** está(ão) ciente(s) e concorda(m), que a unidade autônoma ora adquirida ser-lhe-á entregue na sua configuração padrão.

7.5. Fica ajustado que, uma vez o(s) **ADQUIRENTE(S)** opte(m) pela personalização e alteração técnica de sua futura unidade autônoma, e porventura, ocorra a resolução do presente compromisso de compra e venda ou a desistência do(s) **ADQUIRENTE(S)**, ainda que total ou parcialmente, na implementação desta personalização e alteração técnica, seja por que motivo for, terá(ão) o(s) **ADQUIRENTE(S)** que obrigatoriamente ressarcir a **INCORPORADORA/VENDEDORA** com os custos concernentes ao material e a mão de obra necessários para que a unidade compromissada retorne ao estoque com a configuração padrão, constantes do orçamento discriminado no aditivo contratual que formalizou dita personalização e alteração técnica, devidamente corrigido pelo índice de variação adotado no presente Instrumento. Fica igualmente consignado que proceder-se-á de igual forma no que concerne ao ressarcimento de custos, no caso de cessão e transferência dos direitos e obrigações emergentes deste Contrato em que o(s) Cessionário(s) não concorda(rem) com a realização desta personalização e alteração técnica.

## **8 – PRAZO ESTIMADO PARA CONCLUSÃO DA OBRA: Prazo estimado para conclusão de obra: 30/06/2026**

8.1. O(s) **ADQUIRENTE(S)** tem(êm) ciência que, ao final do prazo estimado para a conclusão das obras do empreendimento (item 2.6 acima), poderá haver a prorrogação, pelo prazo adicional de até 180 (cento e oitenta) dias, sem qualquer vinculação ou evento específico e sem a necessidade de justificação.

## **9 – DA SITUAÇÃO JURÍDICA**

9.1. O imóvel objeto deste contrato encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, hipoteca legal, arresto, penhora, sequestro, foro, pensões e servidões, quite de impostos, taxas e demais responsabilidades e tributos até a presente data, conforme declaração expressa, feita neste ato pela **INCORPORADORA/VENDEDORA**, sob as penas da lei, salvo no que se refere a:

(i) Ação de Usucapião nº 0007341-96.2001.8.19.0209, em curso pela 4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca do Rio de Janeiro; (ii) Ação Cautelar nº 0089033- 86.2006.8.19.0001, em curso na 4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital; (iii) Ação Declaratória de Negócio Jurídico nº 0132512-32.2006.8.19.0001, em curso na 4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital; (iv) ação de retificação ou cancelamento de registro, tombada sob o nº 0206043-97.2019.8.19.0001, em curso na 18ª Vara Cível da Comarca da Capital; (v) a possibilidade de constituição de garantia hipotecária ou fiduciária sobre o imóvel, acessões e benfeitorias que a ele serão incorporadas, com vistas ao financiamento da construção, a ser contratado diretamente pela **INCORPORADORA/VENDEDORA**, ou por empresa sócia e/ou controladora, perante instituição financeira de sua livre escolha, preferentemente operante no Sistema Financeiro de Habitação – SFH, com o que desde já concorda(m) o(s) **ADQUIRENTE(S)**, estando cientes que tal instituição de garantia em nada prejudica a aquisição objeto deste instrumento, como também os direitos aquisitivos do(s) **ADQUIRENTE(S)**.

## 11 – DEMAIS CONDIÇÕES E DECLARAÇÕES

11.1. O(s) **ADQUIRENTE(S)** declara(m) ter recebido todos os esclarecimentos pertinentes ao empreendimento e unidade autônoma objeto do presente instrumento, necessários à aquisição, dispondo de tempo para avaliar todas as condições do negócio jurídico, sendo - lhe facultado submetê-lo à análise por profissional de sua livre escolha e às suas expensas, tendo pleno acesso e conhecimento dos documentos relativos ao memorial de incorporação, projeto arquitetônico, memorial descritivo, especificações de materiais e garantia, plantas e convenção de condomínio.

11.2. O presente Contrato é composto por este **QUADRO RESUMO (PARTE I)** e pelas **CONDIÇÕES GERAIS DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA (PARTE II)**, sendo que em caso de conflito entre estas disposições, deverão prevalecer as disposições contidas no **QUADRO RESUMO**.

11.3. Fica ajustado entre as partes, **ADQUIRENTE(S)** e **VENDEDORA**, que no caso de cessão ou transferência dos direitos e obrigações relativos ao presente contrato, não haverá a cobrança da taxa de 2% (dois por cento) sobre o preço da cessão, ficando, portanto, isento(s) de tal pagamento estabelecido no item 12.2.1 da Cláusula Décima Terceira desse instrumento.

**Ciente e de acordo:**

DocuSigned by:  
  
947343B1C84C40D...

---

**ALEXANDRE GRECO CITRINO**

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual forma e teor, para um só efeito, perante as 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.


Rio de Janeiro/RJ, 02/07/2022.

**COMPRADOR(A-S)(ES) / ADQUIRENTE(S):**

DocuSigned by:  
  
947343B1C84C40D

**ALEXANDRE GRECO CITRINO**

**INCORPORADORA/VENDEDORA:**

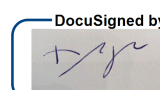
DocuSigned by:  
  
436E5A62D43942F...

**SPE GOLF 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**TESTEMUNHAS:**

1.   
EB59A676211E48F

Nome:  
CPF/MF:

2.   
4975FD13BFDB4FB...

Nome:  
CPF/MF:

**ANEXOS:**

- 1) Tabela de Vendas;
- 2) Planta padrão do Apartamento;
- 3) Planta do Pavimento de Garagem;
- 4) Informações Gerais / Memorial Descritivo - acabamento padrão;
- 5) Convenção de Condomínio;
- 6) Assistência Técnica e Garantias.