

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE PARA FINS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma em direito admitida, as **PARTES** abaixo qualificadas resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA PARA FINS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, observado o QUADRO RESUMO abaixo bem como as CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO pactuadas, que reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam, a saber:

1

QUADRO RESUMO

CLÁUSULA PRIMEIRA

ITEM I – AS PARTES

VENDEDOR

FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 37.337.104/0001-04, com Matriz na Avenida Doutor Nilo Peçanha nº 1221, Sala 803, bairro Três Figueiras, nesta Capital, neste ato representada por seu sócio administrador RAFAEL FIGUEIRA SEVERO, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 7076776512, expedida pela DETRAN/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 001.439.410-38, doravante denominada simplesmente **VENDEDOR**; e,

COMPRADOR

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

ITEM II – DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E DA UNIDADE AUTÔNOMA

II.1 – A unidade autônoma ora compromissada é aquela identificada como o Apartamento nº **xx (descrever)**, do Empreendimento Imobiliário denominado “Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí”, que operará sob a denominação

comercial de “*Ikigai Senior Living*”, situado na Avenida Ely Corrêa nº 2.503, na cidade de Gravataí/RS.

II.2 – O Empreendimento Imobiliário denominado *Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí* possui destinação específica de um Residencial Sênior (Instituição de Longa Permanência de Idosos e Clínica Geriátrica), o qual será operado por uma Administradora Condominial, e abrigará atividades e serviços destinados ao público sênior, tendo como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, colocados à disposição dos ocupantes das unidades.

II.3 – O Empreendimento Imobiliário denominado *Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí* é composto por uma edificação com aproximadamente 6.711,43m² (seis mil, setecentos e onze metros e quarenta e três centímetros quadrados), a qual encontra-se edificada conforme Carta de Habite-se expedida em 11 de agosto de 2000 e outra Carta de Habite-se expedida em 16 de janeiro de 2007, pela Prefeitura Municipal de Gravataí-RS.

II.4 – O Empreendimento Imobiliário denominado *Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí* passará por uma obra de readequação (Retrofit), e será concluída e entregue pelo **VENDEDOR** com mobília, decoração, enxoval e equipamentos, de forma a atender as necessidades da operação condominial de sênior living, no padrão de qualidade e filosofia de atendimento a ser definido conjuntamente com a Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living.

II.5 – O Empreendimento Imobiliário encontra-se em fase de reaprovação junto à Prefeitura Municipal de Gravataí-RS, conforme protocolo número XXX, datado de XXX, ao efeito de alterar o uso para “residencial com serviços” e individualizar as unidades autônomas “Apartamentos”, passando a contar com 112 (cento e doze) unidades autônomas “Apartamentos” e 37 (trinta e sete) vagas de estacionamento condominiais e respectivas áreas de uso comum condominiais.

II.6 – Após a reaprovação junto a Prefeitura Municipal de Gravataí-RS, será feito junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí-RS, às expensas do **VENDEDOR**, a instituição jurídico-formal do *Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí* e a individualização registral de suas unidades autônomas “Apartamentos”.

ITEM III – PREÇO DA UNIDADE AUTÔNOMA

III.1. O preço total ajustado para a compra e venda da unidade autônoma “Apartamento” ora compromissada nesta data, é de R\$ (), reajustável na forma do disposto no ITEM IV deste QUADRO RESUMO.

III.2. Integram o preço total ajustado para a compra e venda da unidade autônoma “Apartamento” ora compromissada todos os gastos envolvidos com o Retrofit da edificação e a montagem e instalação dos itens de mobília, decoração, enxoval e equipamentos que irão guarnecer a unidade autônoma “Apartamento”, bem como as áreas comuns condominiais, a serem concluídas e entregues pelo **VENDEDOR**, de forma a atender as necessidades da operação condominial de sênior living, no padrão de qualidade e filosofia de atendimento a ser definido juntamente com a Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living.

ITEM IV – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO PREÇO

IV.1. O preço acima pactuado será adimplido nas seguintes condições de pagamento, a saber:

- A) R\$ (), em moeda corrente nacional, na assinatura deste instrumento, a título de entrada (ato) e princípio de pagamento, parcela esta que representa 30% (trinta por cento) do total do preço do contrato;
- B) O saldo de R\$ (), o qual representa 70% do total do preço do contrato, será pago em moeda corrente nacional, no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação eletrônica a ser encaminhada pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, informando que foi concluído no Cartório de Registro de Imóveis a individualização das unidades autônomas “Apartamento” e a Instituição jurídico-formal do condomínio edilício, o que está previsto ocorrer no prazo estimado de 90 (noventa) dias.

IV.2. Correção Monetária e juros: A parcela “B” do ITEM IV.1. supra, caso adimplida no prazo de até 90 (noventa) dias contados da presente data, não sofrerá correção monetária. Se, por qualquer razão, a parcela “B” supra, não for paga no prazo de até 90 (noventa) dias, inclusive em decorrência de eventual postergação no prazo estimado para conclusão do processo de individualização das unidades autônomas no registro imobiliário, passará a incidir a partir de então correção monetária pelo **IPCA (índice de Preços ao Consumidor Amplo)** aferido pelo funda (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), calculada “pro rata die” até seu efetivo pagamento.

IV.3. Atraso no Pagamento do Preço – Penalidades: Ocorrendo atraso do **COMPRADOR** no pagamento da parcela “B” do ITEM IV.1., esta ficará sujeita, desde a data do seu

vencimento até a data do efetivo pagamento, a correção monetária pelo índice pactuado e vigente no mês do pagamento, acrescidas de 1% (um por cento) de juros moratórios ao mês a serem calculados “pro rata die”, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor vencido e não pago atualizado.

IV.4. Consequências do Inadimplemento – do COMPRADOR: Na hipótese do **COMPRADOR** deixar de atender na data do seu respectivo vencimento quaisquer das parcelas do saldo do preço ou encargos de sua responsabilidade e, caso não purgue a mora, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da data em que for notificado para tanto, o **VENDEDOR** poderá, a seu exclusivo critério, cobrar a parcela vencida, acrescida dos encargos moratórios pactuados neste contrato, via execução judicial ou considerar resolvido o presente contrato, de pleno direito, ficando liberado de qualquer compromisso, podendo, inclusive, negociar a unidade autônoma “Apartamento” ora compromissada. Ocorrendo a resolução do contrato, o **COMPRADOR** perderá em favor do **VENDEDOR** a título de pena convencional, a importância equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. O saldo será devolvido pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da conclusão das obras de Retrofit e de montagem e instalação dos itens de mobília, decoração, enxoval e equipamentos montagem do Empreendimento, cuja data estimada está prevista no **ITEM V** do **QUADRO RESUMO**.

IV.4.1. Em se perfectibilizando a revenda da unidade autônoma “Apartamento” ora compromissada antes de transcorrido o prazo definido para devolução do saldo remanescente ao **COMPRADOR**, prevista no **ITEM IV.4** acima deste **QUADRO RESUMO**, o **VENDEDOR** promoverá a devolução do referido saldo remanescente em até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura da escritura definitiva de compra e venda referente à revenda.

IV.4.2. Não incidirá a pena convencional de que trata o **ITEM IV.4** acima deste **QUADRO RESUMO** caso o **COMPRADOR** não adimplente, tendo sido interpelado extrajudicialmente para purgar a mora em 15 (quinze) dias, apresente comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações aqui assumidos e nos contratos interligados relacionados no **ITEM VI.3.**, desde que haja a devida anuência do **VENDEDOR** e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

ANUÊNCIA EXPRESSA ACERCA DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO PREVISTAS NESTE ITEM IV

Ass. COMPRADOR _____

ITEM V – DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS DE RETROFIT E MONTAGEM

V.1. A conclusão das obras de Retrofit e de montagem e instalação dos itens de mobília, decoração, enxoval e equipamentos que irão guarnecer a unidade autônoma, bem como as áreas comuns condominiais, está previsto para **31 de agosto de 2022**.

ITEM VI – DECLARAÇÃO DE FINALIDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E TOMADA DE DECISÃO INFORMADA

VI.1. O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que a unidade autônoma “Apartamento” ora compromissada estará inserida em um Edifício Residencial com Serviços, com a destinação específica de um Residencial Sênior (Instituição de Longa Permanência de Idosos e Clínica Geriátrica), o qual será operado por uma Administradora Condominial a fim de abrigar atividades e serviços destinados ao público sênior, tendo como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, colocados à disposição dos ocupantes das unidades.

VI.2. O **COMPRADOR** também declara conhecer que todas as unidades do Empreendimento, inclusive a ora compromissada, serão operadas em conjunto através da formação de um *pool* de locações, gerido e administrado por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”).

VI.3. Como condição essencial para a viabilização da exploração do *pool* de locações a ser empreendido na totalidade das unidades autônomas que compõem o Empreendimento Imobiliário denominado *Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí*, o **VENDEDOR** ajustou a contratação da empresa **Income Properties Gestão e Administração Imobiliária Ltda.** (com sede à Av. Nilo Peçanha, n.1221 , sala 803, na cidade de Porto Alegre/RS, inscrita sob o CNPJ n. 40.556.594/0001-36), a qual operará o Empreendimento sob a denominação comercial de “*Ikigai Senior Living*”, exercendo a função de Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Residencial Sênior e de Sócia Ostensiva da SCP. Em razão da referida contratação, o **COMPRADOR** declara sua total ciência, anuência e sub-rogação de todos os termos e condições dos contratos, instrumentos e documentos abaixo descritos, cujas cópias lhe são disponibilizadas neste ato e fazem parte do presente Compromisso de Compra e Venda como anexos, a saber:

- a) Prospecto da Oferta;
- b) Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira;

- c) Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Senior Residence
- d) Minuta do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário;
- e) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;
- f) Minuta de Convenção de Condomínio Senior Gravataí;
- g) Declaração da Ofertante;
- h) Declaração do Investidor;
- i) Declaração da Administradora Condominial.

VI.4. O **COMPRADOR** declara que sua intenção na aquisição da unidade autônoma “Apartamento” descrita no **ITEM II** supra é de explorá-la como ativo financeiro, seja para revenda decorrente da valorização do imóvel, seja para fins de locação a terceiros, através do *pool* de locações, tendo em vista que as unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário em questão não são destinadas para o uso próprio e sim EXCLUSIVAMENTE para exploração conjunta no *pool* de locações, configurando assim investimento imobiliário.

VI.5. Não obstante o disposto acima, o **COMPRADOR** usufruirá de um conjunto de vantagens relativas ao uso de unidades do Empreendimento. Tais vantagens encontram-se reguladas no Contrato de Constituição da SCP.

VI.6. Resta reforçado e especificado que o superveniente desinteresse econômico do **COMPRADOR** na manutenção da avença não é motivo idôneo para a rescisão unilateral do contrato.

VI.7. Ademais, as partes declaram plena ciência de que a variação na expectativa de ganho econômico projetado pelo investimento (valorização imobiliária, rentabilidade da exploração e operação do residencial sênior etc.), para maior ou para menor, não dá ensejo à revisão do contrato (art. 317 do Código Civil) e nem à resolução do mesmo (artigo 478 do Código Civil), porquanto ausente o fator de imprevisibilidade, já que a oscilação de preços é um risco comum do mercado imobiliário.

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

Ass. **COMPRADOR** _____

ITEM VII – DO CAPITAL DE GIRO INICIAL

VII.1 – Além do preço pactuado no **ITEM III** deste **QUADRO RESUMO**, o **COMPRADOR** se obriga a realizar, no início da fase pré-operacional da operação de Sênior Living, o pagamento das despesas de “Capital de Giro Inicial” relativas ao custeio das despesas

iniciais da operação, que são as seguintes, dentre outras: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do Empreendimento, incluindo salários e encargos correspondentes, gastos diretos com publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamentos dos funcionários, remuneração dos treinadores, compra de insumos e fundo de caixa.

VII.2 – O Valor total estimado do “Capital de Giro Inicial” é de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) e das “Despesas Pré-operacionais” é de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), correspondendo ao **COMPRADOR** o pagamento R\$ (...), o qual corresponde a de xx% do valor total do Capital de Giro Inicial e das Despesas Pré-operacionais; referido percentual é proporcional à fração ideal da unidade autônoma “Apartamento” no Empreendimento Imobiliário, conforme coluna 31 da Planilha de áreas - NBR 12.721 da ABNT. Referido valor será ratificado na Assembleia de Instituição do Condomínio, prevista ocorrer no início da fase pré-operacional do Empreendimento.

VII.3 – O valor do “Capital de Giro Inicial” e das “Despesas Pré-operacionais” será corrigido monetariamente pela variação positiva do **IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo)** aferido pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde a presente data até o seu efetivo pagamento, e, em caso de extinção deste, pelo **IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)** aferido pela Fundação Getúlio Vargas.

VII.4 - O pagamento do Capital de Giro Inicial e das Despesas Pré-operacionais deverá ocorrer em parcela única, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data que o **VENDEDOR** informar o **COMPRADOR** do início da fase pré-operacional da operação de Sênior Living, prevista ocorrer no mês de **maio de 2022**.

VII.5 – Atraso no Pagamento do Capital de Giro Inicial e das Despesas Pré-operacionais – Penalidades: Caso não seja pago até a data de seu vencimento, o valor correspondente ao Capital de Giro Inicial e Despesas Pré-operacionais ficará sujeito, até o seu efetivo pagamento aos seguintes encargos e correções: (i) correção monetária pela variação do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV; (ii) 1% (um por cento) de juros moratórios ao mês a serem calculados “pro rata die”, e (iii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor vencido e não pago atualizado.

ITEM VIII – DA EFICÁCIA, IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO CONTRATO E DA HIPÓTESE ESPECÍFICA DE DIREITO DE ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR

VIII.1. O presente contrato só será eficaz quando se perfectibilizar o pagamento da parcela ato (entrada), sendo firmado em caráter irrevogável e irretratável, não permitindo o arrependimento tanto **COMPRADOR** como do **VENDEDOR**.

VIII.2. A única hipótese de arrependimento prevista é para o **COMPRADOR**, em até 07 (sete) dias da compra, quando tenha assinado o contrato fora do estabelecimento do **VENDEDOR**, em estande de vendas/imobiliária ou eletronicamente. Neste caso, o **COMPRADOR** deverá enviar, dentro do prazo de 07 (sete) dias da compra, uma carta registrada com aviso de recebimento, comunicando o **VENDEDOR** do seu arrependimento. Feito isso, a devolução integral dos valores já pagos, ocorrerá em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da carta, mediante depósito na conta do **COMPRADOR**, a ser pelo mesmo indicada.

Ass. **COMPRADOR**

ITEM IX – DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

IX.1. O **COMPRADOR** está ciente que está incluso no preço de aquisição da unidade autônoma “Apartamento”, previsto no **ITEM III** do **QUADRO RESUMO**, o valor da corretagem, que corresponde a **R\$ xxxx (xxx)**, e será paga pelo **VENDEDOR** (à vista, em parcelas, etc), ao Corretor ou Imobiliária responsável pela intermediação, sendo (**Nome Completo xxx, CRECI xxx, endereço comercial xxx**).

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS DO CONTRATO

2

O IMÓVEL OBJETO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

CLÁUSULA SEGUNDA

O **VENDEDOR** é senhor proprietário e legítimo possuidor do imóvel objeto da matrícula nº 121.447, devidamente registrado no Livro nº 2 – Registro Geral do Ofício Imobiliário de Gravataí-RS, abaixo descrito e caracterizado:

IMÓVEL: O Prédio com aproximadamente 6.711,43m² (seis mil, setecentos e onze metros e quarenta e três centímetros quadrados), construído sobre o terreno urbano, constituído do lote 02, com a área superficial de onze mil setecentos e trinta e dois metros e sessenta e nove decímetros quadrados (11.732,69m²), proveniente do desmembramento de uma área de terras de dezenove mil quatrocentos e sessenta e quatro metros e vinte e um decímetros quadrados (19.464,21m²), situado no lugar denominado BARRO VERMELHO, no município de Gravataí, medindo, ao Noroeste, a partir da esquina com a avenida Fidel

Zanchetta noventa e dois metros e oitenta e um centímetros (92,81m) de frente à avenida Ely Corrêa, lado ímpar, a seguir medindo cento e vinte e três metros e oitenta e seis centímetros (123,86m) em seis segmentos, respectivamente vinte e dois metros e cinquenta e sete centímetros (22,57m) e quatorze metros e vinte e sete centímetros (14,27m) ao Sudoeste, dezesseis metros e quatorze centímetros (16,14m) em linha sinuosa ao Oeste, quarenta e três metros e noventa centímetros (43,90m) e cinco metros e sessenta centímetros (5,60m) ao Noroeste e vinte e um metros e trinta e oito centímetros (21,38m) ao Nordeste onde se divide com o lote 01; a seguir medindo quarenta e quatro metros e setenta e seis centímetros (44,76m) ao Sudoeste em dois segmentos respectivamente vinte e sete metros e um centímetro (27,01m) e dezessete metros e setenta e cinco centímetros (17,75m) dividindo-se com a rua Minuano, lado par, onde também faz frente; a seguir medindo cento e quarenta metros e seis centímetros (140,06m) em oito segmentos, respectivamente trinta e três metros e vinte e oito centímetros (33,28m) ao Sudeste onde se divide com o lote 03, seis metros e noventa e nove centímetros (6,99m) ao Nordeste, vinte e dois metros e oitenta e dois centímetros (22,82m) ao Sudeste em dois segmentos respectivamente oito metros e cinquenta e três centímetros (8,53m) e quatorze metros e vinte e nove centímetros (14,29m), quatro metros e sessenta e seis centímetros (4,66m) ao Sudoeste e setenta e dois metros e trinta e um centímetros (72,31m), ao Sudeste, em três segmentos respectivamente vinte e três metros e cinquenta e sete centímetros (23,57m), vinte e cinco metros e dezoito centímetros (25,18m) e vinte e três metros e cinquenta e seis centímetros (23,56m) onde se divide nestes segmentos com a Área Pública e, finalmente medindo cento e quinze metros e vinte e três centímetros (115,23m) ao Nordeste dividindo-se com a avenida Fidel Zanchetta, lado ímpar, onde também faz frente, em três segmentos respectivamente vinte e seis metros e quatorze centímetros (26,14m), quarenta e sete metros e oitenta e seis centímetros (47,86m), quarenta e um metros e vinte e três centímetros (41,23m) até encontrar a esquina com a avenida Ely Correa, onde fecha o presente perímetro.

3

DO EMPREEDIMENTO IMOBILIÁRIO NA MODALIDADE DE SENIOR LIVING

CLÁUSULA TERCEIRA

Sobre o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Segunda supra, o **VENDEDOR** está implementando um Empreendimento Imobiliário, devidamente descrito e caracterizado no **ITEM II** do **QUADRO RESUMO**, denominado “Condomínio Residencial Sênior Living Gravata”, que operará sob a denominação comercial de “**Ikigai Senior Living**”, com a destinação específica de um Residencial Sênior (Instituição de Longa Permanência de Idosos e Clínica Geriátrica), destinado a abrigar atividades e serviços voltados ao público Sênior.

4

DOS CONTRATOS INTERLIGADOS

CLÁUSULA QUARTA

A aquisição da unidade autônoma “Apartamento” objeto descrita no **ITEM II** do **QUADRO RESUMO** é realizada com a finalidade de investimento imobiliário, bem retratado neste e nos demais contratos interligados relacionados no **ITEM VI.3** do **QUADRO RESUMO**, aos quais o **COMPRADOR** anui e se sub-roga, em todos os seus termos e condições.

5

DO PAGAMENTO DO PREÇO E SUAS CONDIÇÕES

CLÁUSULA QUINTA

O preço referente a unidade autônoma “Apartamento” objeto do presente contrato, bem como suas condições de pagamento estão devidamente indicados no **ITEM III** do **QUADRO RESUMO**.

CLÁUSULA SEXTA

As parcelas do preço serão pagas mediante a quitação do respectivo boleto bancário que o **VENDEDOR** encaminhará ao endereço do **COMPRADOR**, informado no preâmbulo deste contrato.

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido que a falta de recebimento do boleto bancário não exime o **COMPRADOR** de efetuar qualquer dos pagamentos previstos neste compromisso, devendo entrar em contato com o **VENDEDOR** para ajustar o depósito da parcela em conta corrente de sua titularidade.

Parágrafo Segundo: O pagamento de qualquer das parcelas vincendas do preço não ensejará a presunção de quitação das anteriores. Por igual, o seu resgate ao valor nominal ou incorretamente indexado, não implicará, salvo expressa manifestação, a renúncia à atualização monetária, aos juros e a multa que porventura vierem a incidir.

Parágrafo Terceiro: Caso o pagamento de qualquer prestação venha a ser realizado pelo **COMPRADOR** através de cheque, a dívida somente se considerará quitada, após a devida compensação bancária deste. Se o pagamento for através de PIX ou TED (Transferência

Eletrônica Disponível), a parcela somente se considerará quitada, após a comprovação do crédito do valor na conta bancária do **VENDEDOR**.

Parágrafo Quarto: O **VENDEDOR** poderá, a qualquer tempo, ceder ou caucionar a terceiros seus créditos, inclusive por meio de securitização com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários que venham a ser desenvolvidos dentro do mercado financeiro brasileiro.

6

DA VISTORIA, ENTREGA DO IMÓVEL E OUTORGA DA ESCRITURA

CLÁUSULA SÉTIMA

O **COMPRADOR**, sem prejuízo do disposto no parágrafo segundo desta cláusula, confere à Administradora Condominial contratada pelo **VENDEDOR** poderes para vistoriar a unidade autônoma ora compromissada, bem como para firmar o respectivo “Termo de Vistoria e Entrega” e outros que se fizerem necessários e, ainda, receba as chaves de sua unidade autônoma.

Parágrafo Primeiro: A realização de vistoria de entrega do Empreendimento (Unidades Autônomas e áreas comuns), deverá contar com a presença de ao menos um representante do Conselho Fiscal do Condomínio, o qual assinará os respectivos termos de entrega, ao final da vistoria das áreas comuns do Empreendimento.

Parágrafo Segundo: Poderá o **COMPRADOR** acompanhar a vistoria, acompanhado de preposto da Administradora Condominial, firmando o respectivo termo de vistoria em conjunto. Para tanto, deverá o **COMPRADOR** interessado informar a sua intenção ao **VENDEDOR** por escrito.

Parágrafo Terceiro: Caso, no momento da realização da vistoria e entrega o **COMPRADOR** esteja inadimplente com parcelas do preço, fica estabelecido que a unidade ora compromissada será vistoriada e entregue para a Administradora Condominial, passando a integrar o *pool* de locações. Contudo, o **COMPRADOR** somente terá direito a receber os dividendos referentes à exploração do *pool* após quitar as parcelas do preço em atraso. Enquanto o **COMPRADOR** não quitar as parcelas do preço em atraso, os dividendos advindos da exploração do *pool* de locações serão retidos pelo **VENDEDOR**, sendo permitida a compensação dos valores devidos pelo **COMPRADOR** com os valores dos dividendos retidos.

CLÁUSULA OITAVA

A escritura pública de compra e venda da unidade autônoma “Apartamento”, livre e desembaraçada de ônus, será outorgada pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, somente após a quitação do preço.

Parágrafo Primeiro: A Escritura Pública de Compra e Venda da unidade autônoma “Apartamento” será feita no prazo estimado de 90 (noventa) dias contados da presente data, logo após a conclusão dos procedimentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí-RS, da instituição jurídico-formal do Condomínio Residencial Sênior Living Gravataí.

Parágrafo Segundo: Correrá por conta exclusiva do **COMPRADOR** todas as despesas e os emolumentos decorrentes da outorga e registro da escritura, tais como o imposto de transmissão (ITBI) e os emolumentos para escrituração e registro, a serem pagos ao Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, respectivamente. A partir da outorga da escritura definitiva de compra e venda, será do **COMPRADOR** a responsabilidade pelo pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) incidente sobre a unidade autônoma “Apartamento” a partir de então.

7

DA CESSÃO DE DIREITOS

CLÁUSULA NONA

Os direitos e obrigações emergentes deste contrato só poderão ser cedidos ou transferidos pelo **COMPRADOR** com a anuência expressa do **VENDEDOR**, a qual caberá a aprovação do cadastro do pretendente à aquisição, assim como mediante o pagamento de taxa de serviço e transferência no valor equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do contrato atualizado pelos mesmos índices deste contrato.

Parágrafo Único: Uma vez que anuída pelo **VENDEDOR** e paga a taxa de interveniência referida no *caput*, a formalização da cessão de direitos dependerá da assinatura do **VENDEDOR**, na qualidade de interveniente.

8

DO CAPITAL DE GIRO INICIAL

CLÁUSULA DÉCIMA

O pagamento do valor correspondente ao Capital de Giro Inicial e às Despesas Pré-operacionais previstas no **ITEM VII** do **QUADRO RESUMO** constitui obrigação acessória ao presente contrato. Caso o **COMPRADOR** não efetue o pagamento da parcela do Capital

de Giro Inicial e das Despesas Pré-operacionais no seu respectivo vencimento, além da incidência dos encargos moratórios e correção monetária previstos no **ITEM VII do QUADRO RESUMO**, o **VENDEDOR** fará a retenção dos dividendos advindos da exploração do *pool* de locações, sendo permitida a compensação dos valores devidos pelo **COMPRADOR** à título de Capital de Giro Inicial e Despesas Pré-operacionais acrescidos dos encargos contratados, com os valores dos dividendos retidos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

O pagamento do valor do Capital de Giro Inicial e das Despesas Pré-operacionais deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data que o **VENDEDOR** informar o **COMPRADOR** do início da fase pré-operacional da operação de Sênior Living, prevista ocorrer no mês de **maio de 2022**. Referido valor será pago ao **VENDEDOR** que o repassará à Administradora Condominial e Prestadora de Serviços de Sênior Living, mediante análise e aprovação pelo **VENDEDOR** das despesas correspondentes (apresentação de notas fiscais, contratos e ordens de compra).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

A Assembleia de Instalação do Condomínio deverá ocorrer no início da fase pré-operacional, oportunidade na qual serão revisados todos os custos e despesas previstos para o início da operação. Caberá, então, a Assembleia ratificar os valores de Capital de Giro e Despesas Pré-operacionais ora estimados, sendo que no prazo de até 120 (cento e vinte) dias após a data da referida Assembleia, a Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living prestará contas ao **VENDEDOR** e aos adquirentes das unidades dos valores recebidos à título de Capital de Giro Inicial e de Despesas pré-operacionais e, caso haja sobra de recursos, tais valores serão devolvidos aos adquirentes das Unidades Autônomas do Empreendimento.

9

DA OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

O **VENDEDOR** informou de modo claro ao **COMPRADOR** os termos e condições abaixo, os quais foram orientadores da concepção e aprovação do Empreendimento Imobiliário e, portanto, são essenciais à sua regular operação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

O **COMPRADOR**, neste ato e na melhor forma de direito, DECLARA que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pelo **VENDEDOR** com a Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living e que constituem o conjunto de contratos relativos ao presente investimento imobiliário, conforme disposto no **ITEM VI.3** do **QUADRO RESUMO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos e documentos mencionados no **ITEM VI.3** do **QUADRO RESUMO**, em razão da celebração deste contrato compromisso de compra e venda, o **COMPRADOR** firma, nesta data, *Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação*, que estabelecem o controle operacional da Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living e Sócia Ostensiva da SCP na gestão do Empreendimento.

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

- a) O Empreendimento Imobiliário será administrado pela Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living “Income Properties Gestão e Administração Imobiliária Ltda.”, inscrita sob o CNPJ n. 40.556.594/0001-36, a qual também atuará como Sócia Ostensiva da SCP, gerindo e administrando o *pool* de locações das unidades autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, com o escopo de gerar lucro comum. Contudo, **não há garantia de distribuição de resultados aos participantes da referida SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP).**
- b) Todas as unidades autônomas “Apartamentos” integrantes do Empreendimento Imobiliário obrigatoriamente serão destinadas à exploração conjunta do Residencial Sênior a ser implantado no edifício. Referida exploração conjunta se dará por meio de *pool* de locações, o qual será operado e gerido somente pela Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living **Income Properties Gestão e Administração Imobiliária Ltda., inscrita sob o CNPJ n. 40.556.594/0001-36**, durante o prazo de vigência dos Contratos com ela firmados. Dessa forma, o **COMPRADOR** da unidade autônoma ora compromissada não poderá retirar sua unidade do *pool* para utilizá-la para fins de uso residencial, nem poderá ceder o uso de sua unidade a terceiro. O Contrato de Constituição da SCP poderá prever, contudo, algumas vantagens para os adquirentes que queiram usar unidades no Empreendimento.

- c) Em razão da constituição da SCP para promover a exploração do *pool* de locações das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, no ato da aquisição da unidade autônoma, o **COMPRADOR** passa a fazer parte de tal sociedade (SCP), na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos da unidade autônoma objeto do presente instrumento.
- d) O prazo de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Sênior Living e da SCP é de 25 (vinte e cinco) anos a contar da data da expedição do Alvará de funcionamento do Empreendimento.
- e) A remuneração da Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living e Sócia Ostensiva da SCP será paga de acordo com o estabelecido nos contratos indicados no **ITEM VI.3.** do **QUADRO RESUMO** deste contrato.
- f) Em caso de venda, ou transmissão a qualquer título, da unidade autônoma aqui compromissada, o **COMPRADOR** se compromete a incluir no respectivo contrato, cláusula de sub-rogação, a fim de obrigar o sucessor ao cumprimento dos compromissos firmados nos contratos indicados no **ITEM VI.3.** do **QUADRO RESUMO**, sob pena de multa não compensatória no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

10

DAS COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Para quaisquer efeitos e finalidade previstos nas cláusulas contratuais, as comunicações, notificações e interpelações de qualquer das **PARTES** serão realizadas por escrito e serão consideradas efetivas quando enviadas aos e-mails e destinatários indicados no **QUADRO RESUMO**, ou, ainda, quando remetidos ao endereço dos destinatários, com comprovação de entrega (AR).

Parágrafo Primeiro: O **COMPRADOR** se compromete a comunicar ao **VENDEDOR**, por escrito, qualquer alteração de seus dados cadastrais, em especial seu e-mail e endereço, autorizando, se não o fizer, a sua convocação, intimação, notificação ou citação através de edital.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de que haja mais de um **COMPRADOR**, todos eles nomeiam-se e constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, para o fim especial de individualmente receberem citações, intimações e notificações decorrentes de procedimento judicial ou extrajudicial promovido pelo **VENDEDOR** em decorrência do

inadimplemento contratual, valendo a diligência cumprida na pessoa de um deles como se cumprida fosse na pessoa de todos.

11

DOS ANEXOS AO CONTRATO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento, como anexos ao Contrato, o conjunto de instrumentos e documentos relacionados no **ITEM VI.3 do QUADRO RESUMO**, os quais visam regular a futura operação do Empreendimento. São eles:

- a) Prospecto da Oferta;
- b) Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico Financeira;
- c) Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Senior Residence
- d) Minuta do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária para fins de Investimento Imobiliário;
- e) Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;
- f) Minuta de Convenção de Condomínio Senior Gravataí;
- g) Declaração da Ofertante;
- h) Declaração do Investidor;
- i) Declaração da Administradora Condominial.

12

DA POSSIBILIDADE DE ASSINATURA ELETRÔNICA

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

As **PARTES** estão de acordo, se assim for de mútuo interesse, com a possibilidade do presente contrato ser firmado por assinatura eletrônica, cientes de que o presente instrumento e seus anexos representam a integralidade dos termos entre elas acordados, e substituirão quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, nos termos dos artigos 107, 219 e 220 do Código Civil.

Parágrafo Único: Caso optem pela assinatura eletrônica, em conformidade com a legislação, incluindo mas não se limitando a Medida Provisória nº 2.200-2, Resoluções do Comitê Gestor do ICP e Instruções Normativas do ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, as **PARTES** expressamente reconhecem como válida a comprovação de

anuência aos termos ora pactuados, acordando utilizar a plataforma *ADOBE SIGN* para certificação das assinaturas, sendo esta válida e suficiente para vinculação das **PARTES**.

13 DO FORO

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

As **PARTES**, de comum acordo, elegem o Foro Central de Porto Alegre/RS, com renúncia expressa de qualquer outro, para dirimir questões ou dúvidas oriundas deste instrumento.

E assim, por estarem justos e acordados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, perante as testemunhas abaixo, comprometendo-se a bem e fielmente cumpri-lo.

Porto Alegre/RS, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx de 2021.

FORM MORIGUCHI SENIOR LIVING EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
VENDEDOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
COMPRADOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
COMPRADOR

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Página de assinaturas do **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE PARA FINS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, assinado em xx de xxxxx de 2021, referente à unidade XXX.