

BS"D

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE FRAÇÃO IDEAL DE BEM IMÓVEL E ADESÃO A CONTRATO DE CONSTRUÇÃO TENDO POR OBJETO BEM FUTURO, na forma abaixo:

Pelo presente instrumento particular de promessa de cessão de direitos aquisitivos de fração ideal de bem imóvel futuro, e adesão a contrato de construção, comparecem como partes contratantes, de um lado como **OUTORGANTE PROMITENTE CEDENTE: MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, com endereço na Rua Visconde de Pirajá nº 608, 1º andar, Ipanema, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº. 05.626.057/0001-14, neste ato representada, na forma do seu Contrato Social, por seu sócio administrador, **ISAAC JOSÉ ELEHEP**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 138277-D, expedida pelo CREA em 30/05/96, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.314.467-82, residente e domiciliado nesta cidade, doravante designada simplesmente **OUTORGANTE**, e, de outro lado, como **OUTORGADO(A)(S) PROMISSÁRIO(A)(S) CESSIONÁRIO(A)(S): AM4 BRASIL INTELIGÊNCIA DIGITAL LTDA**, sociedade empresária estabelecida na Av. Albo Chiesse nº 58, 2º andar, sala 2, Ed. AM4, Centro, Barra Mansa, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 03.990.463/0001-36, neste ato representada por seus sócios administradores **MAGNO CARVALHO**, brasileiro, casado, webmaster, portador da carteira de identidade nº 09.906.752-2 expedida pelo DETRAN-RJ em 29/08/2016, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.963.047-46, **ALEXANDRE JOSÉ MARTINS**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade CNH nº 00855186308, expedida pelo DETRAN-RJ em 17/08/2011, inscrito no CPF/MF sob o nº 086.490.967-03, e **MARCOS AURÉLIO CARVALHO**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade CNH nº 02588219252, expedida pelo DETRAN-RJ em 26/09/2007, inscrito no CPF/MF sob o nº 091.139.267-05, todos com endereço na sede da representada, doravante, independente de seu número ou gênero, simplesmente designado(s) como **OUTORGADO**, e, finalmente, como **INTERVENIENTE: MOZAK ENGENHARIA BETA LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, com endereço na Rua Visconde de Pirajá nº 608, 1º andar, Ipanema, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº. 10.826.103/0001-69, neste ato representada por seu sócio **ISAAC JOSÉ ELEHEP**, anteriormente qualificado, doravante denominada **INTERVENIENTE**, sendo pelas partes contratantes ajustado e contratado o seguinte:

Considerando que:

(i) A **OUTORGANTE**, por instrumento particular de promessa de compra e venda, prometeu adquirir de EDSON FLORA, brasileiro, cirurgião dentista, portador da carteira de

identidade nº. 587.763, expedida pelo Instituto Pereira Faustino/RJ em 22/04/1971, inscrito no CPF/MF sob o nº 055.041.637-49, e sua mulher SELMA DA SILVA FLORA, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº. 4.038.469, expedida pelo IFP em 24/02/1976, inscrita no CPF/MF sob o nº 006.715.617-74, casados pelo regime da comunhão de bens em 17/12/1971, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Petrópolis, na Avenida Amaral Peixoto nº 200, bairro Quitandinha, e de EDMAR FONTOURA LOPES NETO, brasileiro, médico, divorciado, portador da carteira de identidade nº 5222973-0, expedida pelo CRM/RJ em 08/05/78, inscrito no CPF/MF sob o nº 370.074.677-68, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Visconde de Albuquerque nº 111 – 4º andar, Leblon (“**promitentes vendedores**”), o domínio útil dos imóveis localizados na Rua Visconde Silva, nº 83 e nº 85, foreiros ao município (“**IMÓVEIS**”), adiante melhor descritos;

(ii) A compra e venda compromissada poderá ser realizada quer em nome da **OUTORGANTE**, quer diretamente em nome de quem para este fim vier a ser indicado pela **OUTORGANTE**;

(iii) Os imóveis descritos no *Considerando (i)*, acima, serão objeto de demolição e remembramento, a fim de possibilitar o desenvolvimento de empreendimento imobiliário no terreno daí resultante, devidamente descrito no item 5, abaixo;

(iv) A **OUTORGANTE**, como contratado com os **promitentes vendedores**, efetivará a compra e venda compromissada já em nome dos futuros condôminos que venham a deter as frações ideais que corresponderão às futuras unidades no empreendimento imobiliário antes referido, entre os quais se inclui o **OUTORGADO**, de tal modo que seja constituído um condomínio, cabendo a cada um dos condôminos uma fração ideal do terreno, à qual corresponderá uma unidade autônoma certa e determinada;

(v) Partindo dos pressupostos acima consignados, a **OUTORGANTE**, por sua vez, foi procurada pelo **OUTORGADO**, que tomou conhecimento de todos os fatos assinalados nos presente “*Considerando*”, manifestando seu interesse de, nas mesmas condições em que os detém a **OUTORGANTE**, adquirir da mesma, por promessa de cessão de direitos aquisitivos tendo por objeto bem futuro, fração dos **IMÓVEIS**, de tal modo que, implementadas todas as condições referidas nos “*Considerando*” acima mencionados, possa o **OUTORGADO** deter diretamente em seu nome, a fração ideal total objeto deste instrumento, à qual corresponderá a futura unidade **304**, contratando, ao mesmo tempo, com a **INTERVENIENTE**, a construção das acessões que aderirão à fração objeto da presente promessa;



RESOLVEM firmar o presente “**Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fração Ideal de Bem Imóvel e Adesão a Contrato de Construção**”, tendo por objeto a fração ideal abaixo indicada, dos imóveis situados na Rua Visconde Silva nº 83 e nº 85, o que fazem pelos seguintes termos e condições:

1. DO IMÓVEL E DA FRAÇÃO OBJETO DESTA PROMESSA:

1.1. Fração de **4,43%** do imóvel situado na Rua Visconde Silva, nº83, devidamente transcrito no livro 3-AF, nº. 10.071, fls. 191, do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Inscrição Municipal nº. 0456283-1, C.L. 08371-7, e a mesma fração de **4,43%** do imóvel situado na Rua Visconde Silva, nº85, com suas medidas e confrontações perfeitamente descritas e caracterizadas na matrícula nº 51.010 do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Inscrição Municipal nº 0.116.977-0, C.L. 08371-7.

2. DA TITULAÇÃO:

2.1. Como consignado nos “*Considerando*”, o **IMÓVEL** cuja fração ideal é objeto deste instrumento, foi prometido adquirir pela **OUTORGANTE** através de instrumento particular de promessa de compra e venda, figurando como **promitentes vendedores** as pessoas qualificadas no *Considerando (i)*.

3. DA SITUAÇÃO JURÍDICA:

3.1. O **IMÓVEL** encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, arresto, sequestro, servidão e direito, anticrese, sobre eles inexistindo litispêndências que possam impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, não havendo, nos mesmos, posse, detenção ou ocupação de terceiros, inexistindo penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer, encontrando-se o **IMÓVEL** quite para com os tributos e tarifas e demais contribuições sobre ele incidentes.

4. DA PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DA FRAÇÃO IDEAL DO BEM FUTURO, DO PREÇO E SUA FORMA DE PAGAMENTO:

4.1. Sempre levando em consideração os fatos expostos nos “*Considerando*”, declarando o **OUTORGADO** ter tomado integral conhecimento de todos os fatos ali consignados, a **OUTORGANTE**, na exata forma em que detêm os direitos a adquirir os **IMÓVEIS**, por este instrumento, promete ceder ao **OUTORGADO** os direitos aquisitivos à fração de **4,43%** de cada um dos **IMÓVEIS** devidamente descritos e caracterizados neste instrumento.

4.2. A compra e venda será celebrada por escritura pública, cuja lavratura está prevista para fevereiro/2018, sendo transferida ao **OUTORGADO** a plena propriedade da fração ideal de **4,43%** dos **IMÓVEIS** antes descritos e caracterizados, sendo o **preço da futura compra e venda da fração ideal**, a ser pago desde já à **OUTORGANTE**, fixado em **R\$736.839,21** (**setecentos e trinta e seis mil, oitocentos e trinta e nove reais e vinte e um centavos**), da seguinte maneira: **(a)** a título de sinal e princípio de pagamento, o **OUTORGADO** paga à **OUTORGANTE** o valor de **R\$596.000,00** (quinhentos e noventa e seis mil reais), o que faz através da Transferência Eletrônica Disponível (TED) para a conta corrente nº 13005061-4, do Banco Santander, agência 3463, a mesma será realizada no prazo de até **1 (um) dia útil** a partir da assinatura deste contrato, sendo concedida ampla e irrestrita quitação tão logo comprovada a compensação e liberação do mesmo, sendo certo que caso o acima referido TED não seja liberado, o presente instrumento perderá, automática e imediatamente, toda a sua validade e eficácia, como se nunca tivera sido celebrado; e **(b)** o saldo restante do preço será quitado em **35 (trinta e cinco) parcelas mensais e sucessivas**, da seguinte forma: **(b.1) 02 (duas) parcelas** cada uma no valor histórico de **R\$25.475,53** (vinte e cinco mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), com vencimentos em **25/04/2017** e **25/05/2017**; **(b.2) 30 (trinta) parcelas** cada uma no valor histórico de **R\$448,72** (quatrocentos e quarenta e oito reais e setenta e dois centavos), a primeira com vencimento em **25/06/2017** e as demais com vencimentos em igual dia 25 dos meses subsequentes; e **(b.3) 03 (três) parcelas** cada uma no valor histórico de **R\$25.475,53** (vinte e cinco mil quatrocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), com vencimentos em **25/12/2019**, **25/01/2020** e **25/02/2020**; valores estes previstos em (b.1), (b.2) e (b.3) a serem reajustados pelas variações positivas do CUB-RJ (data-base fevereiro/2017), sendo certo que os pagamentos das parcelas serão realizados através da quitação dos boletos bancários a serem enviados mensalmente pela **OUTORGANTE** para o **OUTORGADO**, através dos e-mails **marcos@am4.com.br** e **marcelo@am4.com.br**, indicados por este para tal fim.

4.2.1. O preço acima descrito corresponde ao valor da **cota de terreno** correspondente à **futura unidade 304**, e está acrescido dos valores das comissões e de serviços técnicos para o desenvolvimento do empreendimento e formação de grupo, a serem devidamente comprovadas através da emissão das respectivas notas fiscais.

4.2.2. Em até 15 (quinze) dias a antecederem a data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, serão arrecadados pela **OUTORGANTE** os valores das despesas previstas no item **11.1**, abaixo, sendo certo que tais valores não estão incluídos no preço da compra e venda da fração de terreno, indicado em **4.2.**, supra.

4.2.3. O local e a data da assinatura da Escritura de Compra e Venda serão previamente informados pela **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO**, e caso este não efetue o pagamento

das despesas previstas em 11.1., ou não compareça, na data agendada, ao local determinado para a assinatura da Escritura de Compra e Venda, estará sujeito ao pagamento de multa convencional, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da cota de terreno, estipulada em 4.2., cobrável pela **OUTORGANTE** mediante ação executiva, ficando, ainda, o **OUTORGADO**, sujeito às perdas e danos ocasionados à **OUTORGANTE** por não ter celebrado a escritura de compra e venda, sem prejuízo de poder a **OUTORGANTE**, imediata e automaticamente, independente de notificação, dar por rescindida a presente promessa de cessão de direitos, que perderá toda a sua validade e eficácia, como se nunca fora celebrado, o que em ocorrendo determinará que os direitos à fração ideal objeto deste instrumento retornem à **OUTORGANTE**, que poderá dela livremente dispor. Nesse caso, a **OUTORGANTE** devolverá ao **OUTORGADO** 70% (setenta por cento) da importância até então paga, restando para si 30% (trinta por cento), em caráter de multa compensatória, por ter o **OUTORGADO** inviabilizado a oferta da futura unidade autônoma a ele reservada e dos direitos sobre a fração ideal de terreno correspondente a terceiros, impedindo o integral fechamento do negócio na data aprazada e impondo à **OUTORGANTE** novos ônus na busca extemporânea de contratante que o substitua. Perderá o **OUTORGADO**, ainda, o valor pago como taxa de corretagem à imobiliária/corretor que houver intermediado a venda. A devolução dos valores dar-se-á de acordo com o previsto em 6.2.1., abaixo.

5. DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO A SER DESENVOLVIDO E DA ADESÃO AO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO:

5.1. As partes contratantes estão cientes de que a promessa de aquisição tendo por objeto a fração ideal referida na cláusula anterior foi realizada pela **OUTORGANTE** e pelo **OUTORGADO** com a finalidade única e específica de construir, **pelo regime de administração, também denominado a preço de custo, custe o que custar**, juntamente com os adquirentes das frações ideais restantes do mesmo **IMÓVEL**, com recursos próprios, em condomínio, o empreendimento imobiliário residencial ("**EMPREENDIMENTO**"), constituído por um edifício com 19 (dezenove) unidades residenciais, distribuídas em 5 (cinco) pavimentos, além de subsolo, térreo e pavimento de uso comum, com direito a 02 (duas) vagas de estacionamento a cada um dos aptos. 101, 102, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503 e 504, e com direito a (04) quatro vagas de estacionamento para o apto. 103, garantidas na Convenção de Condomínio, cujo projeto, a ser aprovado e sujeito a alterações a fim de atender a exigências das autoridades públicas, foi apresentado ao **OUTORGADO** neste ato e com o qual o mesmo se declara plenamente de acordo, sendo que o edifício depois de pronto receberá a designação e numeração pela Rua Visconde Silva, mediante cláusulas e condições conforme o contrato de construção ora rubricado, a constituir o **ANEXO I** deste instrumento, a ser futuramente lavrado por escritura pública, diretamente

com a **INTERVENIENTE**, quando da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda da fração ideal de terreno prevista no item 1.1., onde a mesma, ou sociedade do mesmo grupo societário, será contratada para a construção de todo o edifício, **pelo regime de administração, a preço de custo, ou seja, custe o que custar**, sendo o custo da construção pago na exata forma do consignado no Contrato de Construção.


5.2. O EMPREENDIMENTO referido no item anterior encontra-se descrito nas minutas anexadas ao presente instrumento e que, rubricadas pelas partes, passam a fazer parte integrante do mesmo, a saber: **(a)** book de vendas; **(b)** contrato de construção e seus anexos, compostos, conforme ali indicado, pelos seguintes documentos: **(b.i)** tabela de frações ideais, de frações de rateio de despesas do condomínio, e de frações de rateio dos custos da construção; **(b.ii)** plantas e projetos de arquitetura a serem aprovados na Prefeitura; **(b.iii)** memorial preliminar descritivo de materiais e acabamentos; **(b.iv)** orçamento preliminar estimado do custo total da construção; **(b.v)** disposições gerais; **(b.vi)** cronograma financeiro preliminar estimado; **(b.vii)** tabela de prazos de garantias; **(b.viii)**; tabela de vendas; **(b.ix)** Orçamento de Decoração de Equipamentos; e **(c)** Convenção de Condomínio.

5.3. Declara o **OUTORGADO** ter ciência e, desde já, concordar que, à fração ideal referida em 1.1, supra, irão aderir acessões, que constituirão a **futura unidade 304**, a ser construída com recursos do **OUTORGADO**, juntamente com recursos dos demais adquirentes das frações remanescentes, na forma do disposto no Contrato de Construção.


5.4. O OUTORGADO se obriga, de forma irrevogável e irretratável, ao custeio total da construção da sua unidade e das partes comuns do futuro edifício, na proporção da fração de rateio de construção especificada no Contrato de Construção, e, tendo em vista que o regime de construção pelo qual a **INTERVENIENTE** está sendo contratada é o de **obra por administração, também denominado obra a preço de custo, custe o que custar**, o custo de construção do **EMPREENDIMENTO** foi preliminarmente estimado pela **INTERVENIENTE**, mas sofrerá, além da variação refletida pelo CUB-RJ, também a variação decorrente a) da quantidade de insumos necessários à execução e à conclusão da obra, e b) do custo efetivo dos insumos na ocasião em que os mesmos forem contratados e/ou adquiridos, razão pela qual a **INTERVENIENTE** realizará realinhamentos orçamentários semestralmente, durante a construção do **EMPREENDIMENTO**, a fim de rever e atualizar o orçamento preliminar estimado, previsto no item "5.1" do Contrato de Construção, para que este reflita o custo efetivo da construção do **EMPREENDIMENTO**, considerando os critérios acima apresentados, sendo certo que caberá ao **OUTORGADO**, bem como aos adquirentes das frações remanescentes, arcar com os custos dos montantes apurados em decorrência de tais realinhamentos, na proporção da fração de

rateio de custo de construção estabelecida da Tabela de Frações anexa ao Contrato de Construção.


5.5. Pelo referido Contrato de Construção, a **cota de construção** a ser paga pelo **OUTORGADO**, relativa à futura unidade **304**, será de **4,86%** do custo total da construção do **EMPREENDIMENTO**. Sendo assim, o **OUTORGADO** se obriga a custear a construção total do **EMPREENDIMENTO**, na proporção da fração de rateio acima estipulada, cuja **estimativa preliminar de custo** em Reais, considerando o orçamento preliminar da construção, apresentado na cláusula **5.1.** do Contrato de Construção, e **sem prejuízo da estipulação de cotas-extras decorrentes dos realinhamentos orçamentários da construção**, por força do previsto no item **5.4.**, supra, ascende à **R\$750.804,34 (setecentos e cinquenta mil, oitocentos e quatro reais e trinta e quatro centavos)**, a ser pago em **30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas** cada uma no valor histórico de **R\$25.026,81** (vinte e cinco mil, vinte e seis reais e oitenta e um centavos), a primeira com vencimento em **25/06/2017** e as demais com vencimentos em igual dia 25 dos meses subsequentes; valores estes a serem reajustados pelas variações positivas do CUB-RJ (data-base fevereiro/2017), sendo certo que os pagamentos das parcelas serão realizados através da quitação dos boletos bancários a serem enviados mensalmente pela **OUTORGANTE** para o **OUTORGADO**, através dos e-mails **marcos@am4.com.br** e **marcelo@am4.com.br**, indicados por este para tal fim.



5.5.1. Além dos valores acima estipulados, a serem reajustados pelo CUB-RJ (data-base fevereiro/2017), o **OUTORGADO** deverá arcar, também, com as cotas-extras estipuladas em decorrência dos realinhamentos orçamentários a serem realizados pela **INTERVENIENTE**, nos termos do previsto no item **5.4.**, supra, e incluídas nos boletos bancários de arrecadação das parcelas previstas no item **5.5.**, supra, de tal modo que os valores das parcelas com vencimentos posteriores a cada realinhamento contemplarão os valores acima previstos, reajustados pelo CUB-RJ (data-base janeiro/2017), somados aos valores decorrentes do rateio do montante apurado a cada realinhamento, também reajustáveis pelo CUB-RJ (data-base janeiro/2017).



5.6 Fica o **OUTORGADO** ciente de que deverá arcar, ainda, com o pagamento dos custos previstos no **orçamento de humanização e equipamentos das partes comuns**, a ser arrecadado pela **INTERVENIENTE** em **06 (seis) parcelas mensais e sucessivas**, juntamente com as parcelas da cota de construção, no valor indicado no Orçamento de Humanização e Equipamentos (Anexo b.ix), a primeira com vencimento em **25/07/2019** e as demais em igual dia 25 dos meses subsequentes valores estes a serem reajustados pelas variações positivas do CUB-RJ (data-base fevereiro/2017), bem como com o pagamento do **fundo de reserva**, a ser arrecadado pela **INTERVENIENTE**, a ser pago em **04 (quatro) parcelas mensais e sucessivas**, juntamente com as parcelas da cota de



construção do **EMPREENDIMENTO**, no valor indicado na planilha financeira (anexa), a primeira com vencimento em **25/06/2017** e as demais em igual dia 25 dos meses subsequentes, valores estes a serem reajustados pelas variações positivas do CUB-RJ (data-base fevereiro/2017),, sendo certo que tais custos não estão incluídos no custo de construção, indicado em **5.5.**, supra.

5.7. Conforme estabelecido no Contrato de Construção ora rubricado, em suas cláusulas 7, 8 e 9, bem como nos seus anexos, **além dos custos mencionados em 5.5 e 5.6, supra, há outros** não estimados no orçamento da obra, e, portanto, não incluídos no preço da acima referida cota de construção, sendo certo que os mesmos serão objeto de arrecadação específica e deverão ser integralmente custeados pelo **OUTORGADO**, que, desde já, manifesta a sua ciência e concordância.

6. DA MORA E DA PENALIDADE:

6.1. A impontualidade do **OUTORGADO** no pagamento de qualquer das parcelas do preço estipulado em **4.2.**, acarretará a imediata incidência de uma multa de 2% (dois por cento), bem como dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* e atualização monetária, com base na cumulação das variações percentuais positivas do IGPM, sendo certo que as variações negativas do referido índice não representarão redução dos valores devidos.

6.2. Sem prejuízo do disposto em **6.1.**, supra, o não pagamento do saldo do preço nas datas acima aprazadas, poderá, a exclusivo critério da **OUTORGANTE**, dar causa à imediata e automática rescisão do presente instrumento, que perderá toda a sua validade e eficácia, como se nunca fora celebrado, independente de qualquer notificação, o que em ocorrendo determinará que os direitos à fração ideal objeto deste instrumento retornem à **OUTORGANTE**, que poderá dela livremente dispor. Nesse caso, a **OUTORGANTE** devolverá ao **OUTORGADO** 70% (setenta por cento) da importância até então paga, restando para si 30% (trinta por cento), em caráter de multa compensatória, por ter o **OUTORGADO** inviabilizado a oferta da futura unidade autônoma a ele reservada e dos direitos sobre a fração ideal de terreno correspondente a terceiros, impedindo o integral fechamento do negócio na data aprazada, e impondo à **OUTORGANTE** novos ônus na busca extemporânea de contratante que o substitua. Perderá o **OUTORGADO**, ainda, o valor pago como taxa de corretagem à imobiliária/corretor que houver intermediado a venda.

6.2.1. A devolução de valores acima mencionada será realizada mediante depósito a ser efetuado na conta corrente _____, do Banco _____, agência _____,

de titularidade do **OUTORGADO** e indicada por este para tal fim, servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.

6.3. A mora do **OUTORGADO** no pagamento das parcelas da cota de construção estipulada em **5.5.**, supra, nas datas ali ajustadas, acarretará a imediata incidência de uma multa de 2% (dois por cento), bem como dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, na forma prevista no Contrato de Construção, e de acordo com o disposto na Lei nº 4591/64, além das demais consequências previstas no Contrato de Construção (**ANEXO I**).

6.4. Em caso de inadimplemento do **OUTORGADO** no pagamento das parcelas da construção nas condições estabelecidas no respectivo contrato de construção, responderá pela mora a fração de terreno ora prometida adquirir e as benfeitorias que forem incorporadas ao **IMÓVEL**.

6.5. Após o início de procedimento de leilão, o valor a ser recuperado pelo inadimplente dependerá da conclusão do mencionado procedimento e das condições de arrematação do imóvel no aludido leilão, na forma prevista no Contrato de Construção (**ANEXO I**).

6.6. O simples pagamento de qualquer parcela, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos previstos, não exonerará o **OUTORGADO** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

6.7. Fica convencionado, ainda, que o saldo devedor vencer-se-á de pleno direito, podendo a **OUTORGANTE** ou a **INTERVENIENTE**, conforme o caso, exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: a) se contra o **OUTORGADO** forem movidas ações ou execuções ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o objeto deste contrato, no todo ou em parte; b) se o **OUTORGADO** incidir em insolvência; c) nas demais hipóteses previstas na legislação.

7. DA EXPRESSA VEDAÇÃO À TRANSMISSÃO DE DIREITOS PERTINENTES A FRAÇÕES IDEAIS PELO OUTORGADO SEM A INTERVENIÊNCIA E ANUÊNCIA DA OUTORGANTE E DA INTERVENIENTE:

7.1. Fica expressamente vedada, como condição essencial do presente, a alienação/transmissão/transferência/cessão, pelo **OUTORGADO**, de quaisquer direitos pertinentes à fração de terreno do **IMÓVEL** objeto da presente, sem a prévia e expressa (por escrito) interveniência e anuência da **OUTORGANTE** e da **INTERVENIENTE**, ou apenas da **INTERVENIENTE**, caso a alienação/transmissão/transferência/cessão ocorra

após a quitação do preço, na forma prevista no Contrato de Construção, sob pena de nulidade e ineficácia absoluta de tal alienação/transmissão/transferência/cessão.

7.1.1. Inclusive para que seja possível suprir os custos em que incorrerá a **INTERVENIENTE** em função da prestação de interveniência, ocorrendo o previsto no item 7.1., supra, será devido à **INTERVENIENTE**, no ato da transferência de titularidade da fração do imóvel ou sua fração, solidariamente pelo cedente e pelo cessionário, o valor correspondente a 3% (três por cento) do preço da venda, promessa de venda, cessão ou sucessão a qualquer título, de fração ou frações do terreno objeto do presente, neste incluído o valor de venda da fração de terreno, bem como o valor correspondente às parcelas da cota de construção vincendas a serem assumidas pelo cessionário, conforme previsto na Cláusula 26.3 do Contrato de Construção (**ANEXO I**).

7.2. Fica expressamente acordado, ainda, que tanto o **OUTORGADO**, quanto terceiros que participem direta ou indiretamente da referida alienação/transmissão/transferência/cessão, sem a interveniência e anuência da **OUTORGANTE** e/ou da **INTERVENIENTE**, de acordo com o disposto no item anterior, estarão passíveis de responsabilização civil pelo eventual desrespeito ao disposto no referido item.

7.3. Fica acordado, por fim, que qualquer adquirente dos direitos objeto deste instrumento obrigatoriamente aderirá integralmente a seus termos, inclusive aos instrumentos que constituem seus anexos e que o integram para todos os fins.

8. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS:

8.1. O **OUTORGADO** está plenamente ciente de que a **OUTORGANTE** já iniciou o procedimento administrativo para aprovação do projeto arquitetônico pretendido, e de que o edifício será construído conforme prazo estabelecido no Contrato de Construção.

8.2. O **OUTORGADO** também está ciente de que a unidade que acederá à fração ideal prometida adquirir, só poderá ser registrada e regularizada após a concessão do "habite-se" do empreendimento por parte do Município do Rio de Janeiro e a sua averbação na matrícula do imóvel no competente cartório de Registro de Imóveis, sendo certo que, a partir da lavratura da Escritura de Instituição de Condomínio Edifício e até a averbação do "habite-se" do empreendimento, o registro de escritura relativa à eventual alienação/transmissão/transferência/cessão da fração objeto do presente instrumento poderá ser obstado pelo cartório de Registro de Imóveis.

8.3. Tendo em vista o escopo deste instrumento, o **OUTORGADO**, desde a, renuncia ao exercício do direito de preferência à aquisição de qualquer outra fração do **IMÓVEL**,

obrigando-se a ratificar tal renúncia no ato da lavratura da Escritura de Compra e Venda da fração de terreno objeto do presente.

8.4. CASO A COMPRA DO IMÓVEL NÃO SEJA CONCRETIZADA POR RAZÕES ALHEIAS À VONTADE DO OUTORGADO E DA OUTORGANTE, OU, AINDA, CASO A OUTORGANTE TENHA INSUCESSO NA COMERCIALIZAÇÃO DAS FRAÇÕES DE TERRENO, OU NÃO CONSIGA LICENCIAR O EMPREENDIMENTO, OU NÃO CONSIGA EXECUTÁ-LO POR MOTIVOS ALHEIOS A SUA VONTADE, A MESMA PODERÁ RESCINDIR O PRESENTE INSTRUMENTO E DEVOLVER TODOS OS VALORES PAGOS PELO OUTORGADO, SEM NENHUM TIPO DE MULTA, ÔNUS EXTRA, OU INDENIZAÇÃO DE PARTE A PARTE.

9. DA OUTORGA DE MANDATOS:

9.1. Como condição essencial do presente negócio, no ato da lavratura da escritura pública de compra e venda, e por instrumento público em separado, o **OUTORGADO** deverá constituir como seus bastantes procuradores, a **INTERVENIENTE** e os senhores **ISAAC JOSÉ ELEHEP**, acima qualificado, **RENATO PARAQUETT FERNANDES**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 200348395-0, expedida pelo CREA/RJ em 25/11/2007, inscrito no CPF sob o nº.026.650.317-95, com endereço profissional nesta cidade, na Rua Visconde de Pirajá nº 608 – 1º andar, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ, outorgando-lhes os mais amplos poderes para, em seu nome, em caráter irrevogável e irretroatável, em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, representá-los perante quaisquer repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, suas autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista, fundações e concessionárias de serviços públicos, tais como, mais sem se limitar, a Secretaria de Meio Ambiente da Cidade do Rio de Janeiro – SMAC, a Superintendência do Parcelamento e Edificações, a Região Administrativa, a Fundação Parques e Jardins, o Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro - GEO-RIO, a Diretoria de Recursos Naturais, o Distrito de Fiscalização, o ISPHAN, o IBDF, o INSS, o CBMERJ, a Drenagem e Fundação Rio Águas, a Companhia Municipal de Limpeza Urbana – COMLURB; a Companhia Estadual de Água e Esgotos – CEDAE; a Secretaria Municipal de Fazenda; a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, com o fito de obter a licença de demolição e aprovação de projeto de construção e outros, bem como eventuais alterações aos mesmos, podendo, para tal fim, assinar projetos, plantas, especificações, petições, recursos, escrituras para doação de áreas de recuo, remembramento, desmembramento, retificação de metragens, fracionar os terrenos, proceder a investidas, requerer a licença de obras, cumprir exigências, desistir do direito de preferência, acompanhar processos, requerer certidão de "habite-se" total ou parcial, pagar indenizações, tudo em qualquer órgão competente, atender a quaisquer exigências necessárias a tal fim, assinando todo e

qualquer documento em seu nome, inclusive projetos, contratos e requerimentos, podendo retirar guias e documentos, replicar, cumprir exigências, inclusive assinar como proprietário, especificamente com relação aos poderes acima estabelecidos, assinar alteração à convenção de condomínio, promover todos os atos necessários a superar eventuais dificuldades ensejadas pelo Poder Público de um modo geral (medidas judiciais inclusive), vizinhos e terceiros que venham a levantar obstáculos à consecução do empreendimento imobiliário pretendido, mas não limitada a esta hipótese, assinar escritura ou pedido de Instituição de Condomínio Edifício previsto na Lei nº 10.406/02, discriminação de unidades, termo de urbanização de terreno, termo de doação de área de recuo para a Prefeitura do Rio de Janeiro, bem como termo de construção de escola e de comércio, podendo, inclusive, assinar retificações e ratificações de tais termos, e todo e qualquer outro poder não expressamente mencionado, mas necessário a concluir todos os negócios tendentes ao pleno êxito e conclusão de toda a construção do empreendimento imobiliário pretendido, ficando certo, entretanto, que os procuradores se obrigam pessoalmente pelos atos que praticarem, podendo, enfim, assinar todo e qualquer documento necessário ao bom desempenho do presente mandato, podendo ainda substabelecer, com reserva de iguais, tudo exclusivamente com relação ao imóvel objeto do presente instrumento.

10. DA IMISSÃO NA POSSE:

10.1. No ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, o **OUTORGADO** será imitado na posse da fração ora transacionada do imóvel descrito no item "i" dos "*Considerando*". Contudo, tendo em vista a contratação da construção, nos termos do Contrato de Construção, a **INTERVENIENTE**, como condição essencial à contratação, poderá ingressar livremente no imóvel, de forma a poder realizar no mesmo, a construção do edifício e atos necessários à sua viabilização, bem como manter, nas áreas externas do imóvel, placa promocional relativa ao empreendimento imobiliário, ou outros sinais indicativos do nome e atividade empresarial da mesma, ou de empresas do grupo, indicadas pela **INTERVENIENTE**.

11. DAS DESPESAS:

11.1. Os custos relativos às despesas para emissão de certidões; lavratura de escrituras de compra e venda, contrato de construção, convenção de condomínio, procurações e instituição de condomínio edifício; registros das escrituras antes mencionadas; demais despesas cartorárias; honorários de despachantes; honorários advocatícios para estruturação jurídica do empreendimento; ITBI, laudêmio, foro e demais taxas e impostos; e remição de foro, não estão incluídos no preço e serão custeados pelo **OUTORGADO**, na proporção da fração ideal de sua unidade, por meio de arrecadação específica a ser

realizada pela **OUTORGANTE**, em até 15 (quinze) dias a antecederem a data da lavratura da escritura de compra e venda da fração objeto do presente instrumento.

11.2. A partir da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, o **OUTORGADO** será responsável pelo pagamento dos IPTU's, Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndio e dos demais ônus, encargos, taxas, despesas e tributos que onerem ou venham a onerar o **IMÓVEL**, na proporção da fração de construção estipulada na Tabela de Frações, mencionada no item **5.2 (b.i)**, sendo certo que tais valores não estão incluídos no valor da Cota de Construção estipulado em **5.5.**

12. A IRREVOGABILIDADE, DA IRRETRATABILIDADE E DA ACEITAÇÃO:

12.1. Este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando às partes, seus herdeiros e sucessores, ressalvado o previsto nos itens **4.2.3.**, **6.2.** e **8.4.**, supra.

12.2. Pelos contratantes foi dito que aceitam o presente, tal como se encontra redigido, em todas as suas cláusulas e condições, obrigando-se a fazê-lo sempre firme e eficaz entre si, herdeiros e sucessores, a qualquer título.

13. DO FORO:

13.1. Fica eleito o foro da comarca da cidade do Rio de Janeiro, com preferência sobre qualquer outro para processar e julgar eventuais ações oriundas desta compra e venda.

Estando, assim, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e valor, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo qualificadas.

Rio de Janeiro, 13 de abril de 2017.

OUTORGANTE

MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

OUTORGADO

AM4 BRASIL INTELIGÊNCIA DIGITAL LTDA.



BS''D

INTERVENIENTE

MOZAK ENGENHARIA BETA LTDA.

Testemunhas:

1ª CAROLINA LINDEN

Id. 43321138-5

CPF 229311848-70

2ª PATRICIA F. DE SOUZA MELLO

Id. 10357781-3

CPF 071003657-40

(Esta página é integrante do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos à Fração Ideal e Adesão a Contrato de Construção, celebrado em 13/04/2017, entre AM4 Brasil Inteligência Digital Ltda. e MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda.)