Ipê Amarelo

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PRONTO E ACABADO COM PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO E OUTRAS AVENÇAS

Por este instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel pronto e acabado, com pagamento integral do preço e outras avenças, que celebram **IPÊ AMARELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA**, na forma estabelecida no item 1.1 a seguir; e, **COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA – CEB** na qualidade de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, na forma estabelecida e indicada no item 1.2 do Quadro-Resumo, têm entre si justo e contratado as cláusulas e condições dispostas neste instrumento, nos termos que se seguem:

QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS

I - DA QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

1.1. **VENDEDORA (PROMITENTE VENDEDORA):**
IPÊ AMARELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.763.289/0001-80, com sede no SAAN Quadra 02 Lote 1370, 2º andar, Parte K, CEP 70.632-200, endereço eletrônico: atendimento@construtoravillela.com.br, neste ato representada por seu(s) diretor(es) e/ou procurador(es), nos termos do seu Estatuto Social.

1.2. **COMPRADORA (PROMITENTE COMPRADORA):**
NOME: COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA - CEB
CNPJ: 00.070.698/0001-11
INSCRIÇÃO ESTADUAL: 07.300.027/001-11
TELEFONE: (61) 3465-9247
ENDEREÇO: QUADRA SGAN 601 CJ H SEMIENTERRADO SALA 04/19, TÉRREO SALA 10/21 SALA 2010/2023 – ASA NORTE, BRASÍLIA/DF – CEP.: 70.830-010.

REPRESENTANTES LEGAIS:
DIRETOR PRESIDENTE
NOME: EDISON ANTÔNIO COSTA BRITTO GARCIA
C.I.: [redacted] – SSP/DF
CPF: [redacted].897.191-[redacted]
NACIONALIDADE: BRASILEIRO
NATURALIDADE: AQUIDAUANA/MS
PROFISSÃO: ADVOGADO
ESTADO CIVIL: CASADO

DIRETOR ADMINISTRATIVO FINANCEIRO E DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES
NOME: BRÁS KLEYBER TEODORO
C.I.: [redacted] – SSP/GO
CPF: [redacted].945.311-[redacted]
NACIONALIDADE: BRASILEIRO
NATURALIDADE: GOIÂNIA/GO
PROFISSÃO: CONTADOR
ESTADO CIVIL: CASADO

DIRETOR DE PLANEJAMENTO E DE GESTÃO DE RISCOS
NOME: FAUSTO DE PAULA MENEZES BANDEIRA
C.I.: [redacted] – SSP/DF
CPF: [redacted].491.041-[redacted]
NACIONALIDADE: BRASILEIRO

NATURALIDADE: RIO DE JANEIRO/RJ
PROFISSÃO: ENGENHEIRO ELETRICISTA
ESTADO CIVIL: CASADO SOB O REGIME DE COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS

DIRETOR DE REGULAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE CONCESSÕES
NOME: WANDERSON SILVA DE MENEZES
C.I.: [redacted] – SSP/DF
CPF: [redacted].672.641-[redacted]
NACIONALIDADE: BRASILEIRO
NATURALIDADE: BRASÍLIA/DF
PROFISSÃO: ADVOGADO
ESTADO CIVIL: CASADO SOB O REGIME DE COMUNHÃO PARCIAL DE BENS

II – DO OBJETO (UNIDADE IMOBILIÁRIA E SUAS CARACTERÍSTICAS)

2.1. A **VENDEDORA** é única e legítima proprietária dos imóveis constituídos pelas **unidades(s)** abaixo discriminadas, as quais estão localizadas no Lote H do SGAN 601, edifício Íon, Brasília – Distrito Federal, **compostas por SALA e BANHEIRO, cada uma**, as quais em conjunto contam com a área privativa de **1991,48 m²**, área comum de divisão proporcional e não proporcional de **2.774,62** m², perfazendo a área total de **4.766,10** m², correspondendo-lhes à fração ideal no terreno de **0,0865670**, registrada(s) no 2° Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal sob a(s) matrícula(s) abaixo relacionadas.

				Área Comum				
Unid.	Pavimento	Piso	Área Privativa	Divisão não Proporcional	Divisão Proporcional	Área Total	Fração Ideal	Matrícula
0004-SE	Semienterrado	Piso Alfa	73,94	-	96,48	170,42	0,003132	130792
0005-SE	Semienterrado	Piso Alfa	34,37	1,73	47,10	83,20	0,001529	130793
0006-SE	Semienterrado	Piso Alfa	31,42	1,59	41,98	74,99	0,001363	130794
0007-SE	Semienterrado	Piso Alfa	32,75	1,65	43,80	78,20	0,001422	130795
0008-SE	Semienterrado	Piso Alfa	33,19	1,67	44,38	79,24	0,001441	130796
0009-SE	Semienterrado	Piso Alfa	31,61	1,59	42,23	75,43	0,001371	130797
0010-SE	Semienterrado	Piso Alfa	57,29	2,89	77,41	137,59	0,002513	130798
0011-SE	Semienterrado	Piso Alfa	86,95	4,39	117,98	209,32	0,003830	130799
0012-SE	Semienterrado	Piso Alfa	32,57	1,64	43,56	77,77	0,001414	130800
0013-SE	Semienterrado	Piso Alfa	32,57	1,64	43,56	77,77	0,001414	130801
0014-SE	Semienterrado	Piso Alfa	32,57	1,64	43,56	77,77	0,001414	130802
0015-SE	Semienterrado	Piso Alfa	32,00	1,61	42,75	76,36	0,001388	130803
0016-SE	Semienterrado	Piso Alfa	33,29	-	42,36	75,65	0,001375	130804
0017-SE	Semienterrado	Piso Alfa	31,35	-	39,80	71,15	0,001292	130805
0018-SE	Semienterrado	Piso Alfa	31,33	-	39,77	71,10	0,001291	130806
0019-SE	Semienterrado	Piso Alfa	47,25	-	60,86	108,11	0,001976	130807
0010-TE	Térreo	Piso Alfa 1	34,37	1,69	47,03	83,09	0,001527	130849
0011-TE	Térreo	Piso Alfa 1	31,42	1,55	41,92	74,89	0,001361	130850
0012-TE	Térreo	Piso Alfa 1	32,75	1,61	43,74	78,10	0,001420	130851
0013-TE	Térreo	Piso Alfa 1	33,19	1,63	44,36	79,18	0,001440	130852
0014-TE	Térreo	Piso Alfa 1	31,61	1,56	42,20	75,37	0,001370	130853
0015-TE	Térreo	Piso Alfa 1	57,29	2,82	77,31	137,42	0,002510	130854
0016-TE	Térreo	Piso Alfa 1	67,61	3,32	91,30	162,23	0,002964	130855

0017-TE	Térreo	Piso Alfa 1	30,93	1,53	41,28	73,74	0,001340	130856
0018-TE	Térreo	Piso Alfa 1	32,57	1,60	43,49	77,66	0,001412	130857
0019-TE	Térreo	Piso Alfa 1	32,57	1,60	43,49	77,66	0,001412	130858
0020-TE	Térreo	Piso Alfa 1	32,57	1,60	43,49	77,66	0,001412	130859
0021-TE	Térreo	Piso Alfa 1	32,00	1,57	42,69	76,26	0,001386	130860
0022-TE	Térreo	Piso Alfa 1	33,29	-	42,36	75,65	0,001375	130861
0023-TE	Térreo	Piso Alfa 1	31,35	-	39,80	71,15	0,001292	130862
0024-TE	Térreo	Piso Alfa 1	31,33	-	39,77	71,10	0,001291	130863
0025-TE	Térreo	Piso Alfa 1	47,25	-	60,86	108,11	0,001976	130864
2010	2º Pavimento	Piso Alfa 3	55,41	1,79	74,64	131,84	0,002423	131029
2011	2º Pavimento	Piso Alfa 3	53,29	1,72	70,69	125,70	0,002295	131030
2012	2º Pavimento	Piso Alfa 3	54,62	1,76	72,47	128,85	0,002353	131031
2013	2º Pavimento	Piso Alfa 3	56,41	23,47	89,45	169,33	0,002904	131032
2014	2º Pavimento	Piso Alfa 3	31,61	1,03	41,49	74,13	0,001347	131033
2015	2º Pavimento	Piso Alfa 3	57,29	1,85	76,05	135,19	0,002469	131034
2016	2º Pavimento	Piso Alfa 3	83,07	2,68	110,65	196,40	0,003592	131035
2017	2º Pavimento	Piso Alfa 3	30,93	1,00	40,57	72,50	0,001317	131036
2018	2º Pavimento	Piso Alfa 3	55,79	23,45	88,64	167,88	0,002878	131037
2019	2º Pavimento	Piso Alfa 3	54,44	1,76	72,26	128,46	0,002346	131038
2020	2º Pavimento	Piso Alfa 3	54,44	1,76	72,26	128,46	0,002346	131039
2021	2º Pavimento	Piso Alfa 3	54,3	1,75	72,01	128,06	0,002338	131040
2022	2º Pavimento	Piso Alfa 3	52,75	-	67,73	120,48	0,002199	131041
2023	2º Pavimento	Piso Alfa 3	50,58	-	64,90	115,48	0,002107	131042

2.2. Os imóveis que compõem o Edifício Íon são vendidos como coisa certa e determinada, no estado em que se encontram.

2.3. <u>Todas as unidades autônomas têm direito de uso de uma vaga de garagem a seu proprietário</u>. As vagas que não estiverem sendo utilizadas poderão ser usadas pelo proprietário do estacionamento rotativo, a fim de propiciar maior oferta de estacionamento aos usuários do edifício em geral, devendo os **COMPRADORES** observar as demais disposições ajustadas neste Contrato quanto à vaga de garagem.

2.3.1. Vagas de garagem, de forma não onerosa. A Vendedora garante a manutenção da disponibilização das 64 (sessenta e quatro) vagas de garagem do edifício ION, de forma não onerosa, consignadas no Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda - Dos prazos, do Contrato nº 010/2021-CJU/CEB ("contrato de locação"), até 30 de julho de 2024, referendando a carta resposta da **VENDEDORA** para a Compradora em 28 de dezembro de 2022.

2.4. Natureza e destinação do imóvel: COMERCIAL.

III – DO PREÇO DE AQUISIÇÃO E DAS CONDIÇÕES/FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O preço total de aquisição da(s) unidade(s) imobiliária(s) é de **R$ 34.343.163,08 (trinta e quatro milhões, trezentos e quarenta e três mil, cento e sessenta e três reais e oito centavos)**, que será pago ou amortizado, à vista, da(s) seguinte(s) forma:

3.2. A **COMPRADORA** paga, **a título de SINAL**, o valor de **R$ 1.717.158,15 (um milhão, setecentos e dezessete mil, cento e cinquenta e oito reais e quinze centavos)**, correspondente a **5%** do valor total do contrato. O pagamento será realizado através de Transferência Eletrônica Disponível (TED) na data de **10/01/2023** para a **Conta Corrente nº 046.001.634-2, agência 046, do Banco de Brasília – BRB (070)**, sob os efeitos dos artigos 418 e 419 do Código Civil (Das Arras ou Sinal), cuja quitação dar-se-á após a compensação e efetivo crédito bancário do referido valor em favor da **PROMITENTE VENDEDORA.**

3.3. O valor de **R$ 1.717.158,16 (um milhão, setecentos e dezessete mil, cento e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos)**, correspondente a **5%** do valor total do contrato. O pagamento será realizado através de Transferência Eletrônica Disponível (TED) na data de **12/01/2023** para a **Conta Corrente de Livre Movimentação 01514-8, agência 0654, do Banco Itaú S/A nº 341 (ITAÚ UNIBANCO S.A.).**

3.4. O valor de **R$ 30.908.846,77 (trinta milhões, novecentos e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos)**, correspondente a **90%** do valor total do contrato será pago através de Transferência Eletrônica Disponível (TED) na data de **12/01/2023** para a **Conta Caução nº 16603-2, agência 0654 do Banco nº 341 (ITAÚ UNIBANCO S.A.).**

3.5. O valor global de **R$ 34.343.163,08 (trinta e quatro milhões, trezentos e quarenta e três mil, cento e sessenta e três reais e oito centavos)** corresponde a compra das 46 unidades relacionadas no item 2.1., cujo preço por cada unidade segue discriminado abaixo:

Unid.	Valor de Venda	
0004-SE	R$	1.275.098,67
0005-SE	R$	592.712,21
0006-SE	R$	541.839,33
0007-SE	R$	564.775,24
0008-SE	R$	572.363,06
0009-SE	R$	545.115,89
0010-SE	R$	987.968,65
0011-SE	R$	1.499.456,70
0012-SE	R$	561.671,13
0013-SE	R$	561.671,13
0014-SE	R$	561.671,13
0015-SE	R$	551.841,45
0016-SE	R$	574.087,56
0017-SE	R$	540.632,17
0018-SE	R$	540.287,27
0019-SE	R$	814.828,40

Unid.	Valor de Venda	
0010-TE	R$	592.712,21
0011-TE	R$	541.839,33
0012-TE	R$	564.775,24
0013-TE	R$	572.363,06
0014-TE	R$	545.115,89
0015-TE	R$	987.968,65
0016-TE	R$	1.165.937,52
0017-TE	R$	533.389,26
0018-TE	R$	561.671,13
0019-TE	R$	561.671,13
0020-TE	R$	561.671,13
0021-TE	R$	551.841,45
0022-TE	R$	574.087,56
0023-TE	R$	540.632,17
0024-TE	R$	540.287,27
0025-TE	R$	814.828,40

Unid.	Valor de Venda	
2010	R$	955.547,97
2011	R$	918.988,47
2012	R$	941.924,38
2013	R$	972.793,01
2014	R$	545.115,89
2015	R$	987.968,65
2016	R$	1.432.545,92
2017	R$	533.389,26
2018	R$	962.101,08
2019	R$	938.820,27
2020	R$	938.820,27
2021	R$	936.405,97
2022	R$	909.676,15
2023	R$	872.254,40

3.6. Das Benfeitorias.

3.6.1. De acordo com as negociações realizadas entre as partes, o valor inicial proposto pela **VENDEDORA**, pertinentes às obras/benfeitorias realizadas na área alugada pela **COMPRADORA** era de **R$ 4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais)**, conforme carta resposta à carta nº 374/2022 – CEB-H/PR, datada de

26/10/2022, totalizando assim o valor global de venda em **R$ 37.046.314,00 (trinta e sete milhões, quarenta e seis mil e trezentos e catorze reais)**.

3.6.2. Ante a contraproposta realizada pela **COMPRADORA**, no valor de **R$ 34.343.163,08 (trinta e quatro milhões, trezentos e quarenta e três mil, cento e sessenta e três reais e oito centavos)**, através da Carta nº 2/2022 – CEB-H/PR/ASS, e aceita pela **VENDEDORA** em carta resposta datada de 28/12/2022, tem-se que a diferença final no preço de **R$ 2.703.150,92 (dois milhões, setecentos** , foi fruto de desconto praticado no item original de obras/benfeitorias, o valor inicial relacionado as benfeitorias (R$ 4.900.000,00), restando portanto no item obras/benfeitorias o valor de **R$ 2.196.849,08 (dois milhões, cento e noventa e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e oito centavos).**

3.6.3. – Do valor das obras/benfeitorias final de **R$ 2.196.849,08 (dois milhões, cento e noventa e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e oito centavos)** é composto:

a) Imobilizado de **R$ 881.046,22 (oitocentos e oitenta e um mil, quarenta e seis reais e vinte e dois centavos)** referido aos custos diretos de equipamentos, sendo **R$ 617.496,05 (seiscentos e dezessete quatrocentos e noventa e seis mil cinco centavos**), na rubrica de Ar Condicionado; **R$ 161.100,00 (cento e sessenta e um mil e cem reais)**, na rubrica de estabilizadores, **R$ 102.450,17 (cento e dois mil quatrocentos e cinquenta reais e dezessete centavos)**, na rubrica Reforma de CPD, conforme quadro abaixo:

AR CONDICIONADO - REFORMA ION - CEB					
DETALHAMENTO FINANCEIRO					
Data de emissão	Nº NF	Fornecedor	Vencimento	Valor	
26/03/2021	33	ESTEMIC ENGENHARIA	12/04/2021	R$	15.200,00
13/04/2021	10634	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	04/05/2021	R$	35.000,00
12/04/2021	10627	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	03/05/2021	R$	47.011,21
28/04/2021	10671	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	10/05/2021	R$	264.042,00
11/05/2021	10701	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	18/05/2021	R$	39.209,51
12/05/2021	10717	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	26/05/2021	R$	55.160,54
25/05/2021	10762	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	16/06/2021	R$	68.540,00
25/05/2021	10767	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	15/06/2021	R$	40.777,79
17/06/2021	37	ESTEMIC ENGENHARIA	30/06/2021	R$	3.800,00
30/06/2021	10881	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	20/07/2021	R$	6.700,00

25/06/2021	10864	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	12/07/2021	R$	26.605,00
14/07/2021	10925	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	29/07/2021	R$	13.000,00
19/10/2021	11225	CONNECTOR ENGENHARIA LTDA	08/11/2021	R$	2.450,00
SUBTOTAL				**R$**	**617.496,05**

ESTABILIZADORES - REFORMA ION - CEB					
DETALHAMENTO FINANCEIRO					
Data de emissão	**Nº NF**	**Fornecedor**	**Vencimento**	**Valor**	
06/05/2021	935	SEKO ELETRONICA EIRELO	11/05/2021	R$	96.000,00
19/05/2021	596	SEKO ELETRONICA EIRELO	26/05/2021	R$	3.100,00
24/06/2021	1658	PADRÃO ENGENHARIA	15/07/2021	R$	62.000,00
SUBTOTAL				**R$**	**161.100,00**

CPD - REFORMA ION - CEB					
DETALHAMENTO FINANCEIRO					
Data de emissão	**Nº NF**	**Fornecedor**	**Vencimento**	**Valor**	
26/04/2021	23445	SUPERIS DISTRIBUIDORA	24/05/2021	R$	56.785,48
27/04/2021	1	G. A. ELIAS ME	07/05/2021	R$	6.790,14
07/05/2021	23751	SUPERIS DISTRIBUIDORA	04/06/2021	R$	4.100,00
25/05/2021	3	G. A. ELIAS ME	15/06/2021	R$	23.104,96
11/08/2021	4	G . A ELIAS	30/08/2021	R$	8.500,00
15/10/2021	27119	SUPERIS DISTRIBUIDORA	08/11/2021	R$	3.169,59
SUBTOTAL				**R$**	**102.450,17**

TOTAL	**R$**	**881.046,22**

b) Não imobilizado, tais como mão de obra, custos indiretos, impostos e demais valores intangíveis, o valor de **R$ 1.315.802,86 (um milhão, trezentos e quinze mil, oitocentos e dois reais e oitenta e seis centavos)**,

3.7. As chaves e a transmissão da posse da unidade em favor do **COMPRADOR** ficam condicionadas ao efetivo e integral pagamento do preço de compra do imóvel e registro da respectiva escritura de compra e venda.

3.8. As disposições constantes deste item III deverão ser aplicadas e interpretadas conjuntamente com as demais condições e estipulações das Condições Gerais de Contratação verificadas neste instrumento.

3.9. A falta de pagamento de qualquer das parcelas do preço, no respectivo vencimento, acarretará a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela devida.

IV – CONSEQUÊNCIAS DA RESCISÃO DO CONTRATO

4.1. Em caso de mora no adimplemento da obrigação de pagar o preço descrito no item III, por prazo superior a 15 (quinze) dias, o valor descrito no item 3.2., será retido pela **VENDEDORA**, nos termos do art. 418, do Código Civil, sem prejuízo de eventual indenização suplementar, conforme permissivo contido no art. 419, do Código Civil.

4.2. Os créditos eventualmente devidos aos **COMPRADORES** serão restituídos, devidamente corrigidos monetariamente pela variação positiva do INCC (Índice Nacional do Custo da Construção), em até 30 (trinta) dias.

COMPRADOR(A)

V – DO PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA INCIDENTE SOBRE A UNIDADE

5.1. Sobre as unidades objeto deste contrato, o **COMPRADOR** concorda e toma ciência DA AUTORIZAÇÃO DE CANCELAMENTO DO GRAVAME REAL HIPOTECÁRIO QUE RECAI SOBRE OS IMÓVEIS OBJETO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - O interveniente quitante e credor hipotecário, ITAÚ UNIBANCO S/A, na forma pela qual está representado, em razão do recebimento do valor R$ 30.908.846,77 (trinta milhões, novecentos e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos), mediante crédito na conta caução nº 16603-2, agência 0654, destinados à amortização do valor da dívida da vendedora junto ao reportado credor, autoriza o cartório do 2º ofício de registro de imóveis do Distrito Federal a proceder o cancelamento dos gravames reais hipotecários que recaem sobre cada um dos imóveis ora transacionados, objeto do registro anterior R-13 da matrícula 2605, e av.2, R-5 e seus aditivos constantes de cada uma de suas respectivas matrículas, cujos emolumentos devidos pelo cancelamento dos gravames junto ao competente cartório de registro de imóveis serão de inteira responsabilidade da ora vendedora.

Esta promessa de compra e venda é regida pelo presente preâmbulo denominado **Quadro Resumo de Elementos Variáveis**, bem como pelas disposições ajustadas nas **Condições Gerais de Contratação** previstas a seguir, as quais são parte integrante deste instrumento, devendo ser integralmente cumpridas e observadas pelas Partes, sob pena infração e inadimplemento contratual.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que produzam os seus jurídicos e legais efeitos.

Brasília/DF, 10 de janeiro de 2023.

IPÊ AMARELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 12.763.289/0001-80
VENDEDORA

COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA - CEB
CNPJ: 00.070.698/0001-11
COMPRADOR(A)

NOME: Murilo Boucada de Barros
CPF: [redacted]
TESTEMUNHA

NOME: José Ivanbento Justino Cruz
CPF: [redacted]
TESTEMUNHA

DEMAIS CLÁUSULAS INTEGRANTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PRONTO E ACABADO COM PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO E OUTRAS AVENÇAS

CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA VISTORIA E DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. O(s) COMPRADOR(ES) procedeu(ram) à vistoria prévia do imóvel objeto deste contrato, sendo que o imóvel se encontra pronto e acabado, verificando, *in loco*, a disposição e característica da unidade e respectiva vaga de garagem.

1.1. Quando do recebimento das chaves, o(s) **COMPRADOR(ES)** assinará(ão) termo de vistoria que fará parte integrante deste contrato, independente de translado.

1.3. Declaram o(s) **PROMITENTE(ES) COMPRADOR(ES)** que foi(ram) cientificado(s) de que a unidade imobiliária ora prometida tem natureza comercial e destina-se à prestação de serviços de empresas de pesquisa cientifica, de computação ou processamento de dados, centros de saúde, postos de saúde, ambulatórios, clínicas e unidades integradas de saúde, órgãos da administração pública direta e indireta, no âmbito Federal, Estadual e Municipal, bem como instituições beneficentes, educacionais, culturais, religiosas e associações de classes, conforme as especificações, inclusive àquelas relativas ao uso, contidas nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito – NGB 01/86.

1.4. Para instalação e uso das atividades ora descritas, cada condômino deverá obter junto aos órgãos competentes todas as licenças e alvarás exigidos por lei, sendo de sua inteira e exclusiva responsabilidade observar e cumprir legislação, normas técnicas e regulatórias relativas às atividades que irá desenvolver.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

2.1. Sem prejuízo das cláusulas resolutivas aqui previstas, este instrumento é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ENTREGA DA UNIDADE, DA POSSE, DOS DEVERES CONDOMINIAIS E TRIBUTÁRIOS

3.1. A partir da data da assinatura deste instrumento passarão a correr (independentemente da efetiva entrega da unidade), exclusivamente, por conta do(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todos os impostos, taxas administrativas ou públicas, tributos, IPTU/TLP, despesas e taxas de condomínio, seguro contra incêndio e/ou seguro contra danos físicos ao imóvel, assim como o seguro por morte e invalidez permanente / perdas e danos, e quaisquer outros encargos, independentemente de sua natureza, que incidam ou venham a incidir sobre a unidade ora prometida, ainda, que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA.

3.2. Se o(s) **COMPRADOR(ES)** deixar(em) de efetuar quaisquer dos pagamentos previstos acima serão considerados em mora para todos os fins de direito.

3.3. Em caso de omissão do(s) **COMPRADOR(ES)** no cumprimento de suas obrigações, a **VENDEDORA** poderá optar por promover ação de obrigação de fazer, de cobrança, ou de execução, pelo valor de quaisquer das despesas especificadas neste contrato, o qual

será considerado dívida líquida, certa e exigível, além de ressarcir a **VENDEDORA** os prejuízos que esta vier a sofrer.

3.4. Não será permitido ao(s) **COMPRADOR(ES)** a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, bem como decorações na unidade, antes da efetiva entrega de chaves pela **VENDEDOR**A, com a assinatura do respectivo termo de vistoria.

3.5. Pago o preço de aquisição da unidade, o(s) **COMPRADOR(ES),** em data e horário previamente ajustados com a **VENDEDORA**, procederão à vistoria da unidade, recebendo as chaves do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA HIPOTECA OU OUTRO GRAVAME EM EXCLUSIVO BENEFÍCIO DO EMPREENDIMENTO

4.1. O(s) COMPRADOR(ES) toma(m) ciência e concorda(m) SOBRE AUTORIZAÇÃO DE CANCELAMENTO DO GRAVAME REAL HIPOTECÁRIO QUE RECAI SOBRE OS IMÓVEIS OBJETO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - O interveniente quitante e credor hipotecário, ITAÚ UNIBANCO S/A, na forma pela qual está representado, em razão do recebimento do valor R$ 30.908.846,77 (trinta milhões, novecentos e oito mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos), mediante crédito na conta caução nº 16603-2, agência 0654, destinados à amortização do valor da dívida da vendedora junto ao reportado credor, autoriza o cartório do 2º ofício de registro de imóveis do Distrito Federal a proceder o cancelamento dos gravames reais hipotecários que recaem sobre cada um dos imóveis ora transacionados, objeto do registro anterior R-13 da matrícula 2605, e av.2, R-5 e seus aditivos constantes de cada uma de suas respectivas matrículas, cujos emolumentos devidos pelo cancelamento dos gravames junto ao competente cartório de registro de imóveis serão de inteira responsabilidade da ora vendedora.

CLÁUSULA QUINTA - DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

5.1. Havendo total cumprimento da obrigação de pagar o preço, inexistindo hipoteca ou outro gravame na unidade imobiliária objeto deste contrato, o(s) COMPRADOR(ES) dever(á)ão diligenciar e proceder à lavratura da escritura pública de compra e venda, bem como o seu respectivo registro, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados de sua notificação, arcando com todas as despesas, impostos, custas, emolumentos daí decorrentes, sob pena de não o fazendo responderem pelos danos e/ou prejuízos que derem causa.

5.1.1. A notificação para lavratura da escritura de compra e venda será encaminhada para o **endereço eletrônico** ou **comercial** disponibilizados pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

5.1.2. Consideram-se "comercial" o endereço de localidade da unidade objeto deste contrato ou o declarado no Quadro Resumo de Elementos Variáveis.

5.2. O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a proceder à solicitação de transferência da inscrição imobiliária junto ao governo do Distrito Federal para seu nome, no prazo máximo de 15 (quinze) dias posteriores à assinatura da escritura pública de compra e venda do imóvel, sendo que pelo não cumprindo deste ajuste, responderão os **COMPRADORES** pelo ressarcimento dos prejuízos que a **VENDEDORA** vier a experimentar por sua omissão.

CLÁUSULA SEXTA - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

6.1. Em anterioridade à outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, o(s) **COMPRADOR(ES)** que estiver(em) em dia com todas as obrigações aqui assumidas e que obtenha(m), por escrito, a prévia anuência da **VENDEDORA**, poderá(ão) transferir os direitos e obrigações decorrentes deste contrato.

6.2. Havendo cessão ou promessa de cessão dos direitos deste contrato, será devido à **VENDEDORA** no ato da assinatura da anuência, o valor de R$ 300,00, a ser pago à vista, referente às despesas administrativas decorrentes da transferência.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA TOLERÂNCIA

7.1. A eventual tolerância em relação ao cumprimento das obrigações pela **VENDEDORA** será entendida como mera liberalidade sem que esta implique em renúncia a direito, alteração das disposições contratuais ou novação frente aos encargos assumidos pelo(s) **COMPRADOR(ES).**

CLÁUSULA OITAVA - DOS ENDEREÇOS ELETRÔNICO E COMERCIAL

8.1. QUALQUER AVISO, NOTIFICAÇÃO, INTERPELAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, COMUNICAÇÕES OU CONVITES, CONSIDERAR-SE-ÃO LEGAL E PERFEITAMENTE ENTREGUES, SE REMETIDAS AOS ENDEREÇOS COMERCIAL OU ELETRÔNICO CONSTANTES DA QUALIFICAÇÃO INDICADA NO QUADRO RESUMO DE ELEMENTOS VARIÁVEIS, OBRIGANDO-SE ÀS PARTES A COMUNICAREM, POR ESCRITO, UMA A OUTRA, QUALQUER MUDANÇA DO SEU ENDEREÇO ASSUMINDO OS ÔNUS QUE PORVENTURA VENHAM A DECORRER DE SUA EVENTUAL OMISSÃO.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES CONDOMINIAIS

9.1. O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) conhecer e obriga(m)-se, por si e por seus dependentes, empregados ou visitantes, a cumprir e a fazer cumprir as regras da Convenção de Condomínio do Edifício e seu Regimento, posto que concorda expressamente com todos os seus termos, sem exceção ou oposição de qualquer espécie ou natureza, cujo instrumento já é do seu conhecimento e guarda.

9.2. O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se, expressamente, a incluir em qualquer instrumento de alienação, ou de locação, ou de cessão de uso do imóvel objeto deste contrato particular cláusula que obrigue o futuro comprador, locatário ou usuário a cumprir e a fazer cumprir a Convenção de Condomínio, Regimento e as normas do Manual do Proprietário.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS NORMAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

10.1. O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a zelar, conservar e manter o imóvel e o prédio, mesmo após obter da **VENDEDORA** título de domínio, promovendo o que se fizer necessário, e respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar ao imóvel e ao prédio, pelo que cumprirá e fará cumprir por todas as pessoas que ocuparem o imóvel a qualquer título, os Manuais de Proprietário, de Síndico e de Garantia.

10.2. A **Vendedora** manterá a responsabilidade pela manutenção das unidades privativas ora negociadas pelo prazo de 180 dias, somente a mão-de-obra, todo gasto com material, equipamentos e etc, correrá por conta da **COMPRADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1. Em caso de mora no adimplemento da obrigação de pagar o preço descrito no item III, do Quadro Resumo de Elementos Variáveis, por prazo superior a 15 (quinze) dias, o valor descrito no item 3.2., do mencionado Quadro Resumo, será retido pela VENDEDORA, nos termos do art. 418, do Código Civil, sem prejuízo de eventual indenização suplementar, conforme permissivo contido no art. 419, do Código Civil.

11.2. Os créditos eventualmente devidos aos **COMPRADORES** serão restituídos, devidamente corrigidos monetariamente pela variação positiva do INCC (Índice Nacional do Custo da Construção), em até 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

12.1. A execução do disposto no presente Contrato será feita em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - "LGPD"), adotando-se todas as definições legais.

12.2. Toda e qualquer operação de tratamento de dados pessoais provenientes de bases particulares e referentes à execução deste Contrato será devidamente justificada por uma base legal, nos termos dos arts. 7º e 11º da LGPD, e realizada para atingir o objetivo do presente Contrato.

12.3. Toda e qualquer operação de tratamento de dados pessoais provenientes de bases públicas será realizada para atingir o objetivo do presente Contrato, respeitados os princípios da boa-fé.

12.4. Para fins deste Contrato, a **VENDEDORA** ocupa a posição de controladora dos dados pessoais do **COMPRADOR** e este ocupa a posição de titular dos dados pessoais, nos termos do art. 5º, inciso VI e V, da LGPD. Assim, ao **COMPRADOR** são assegurados os direitos previstos na LGPD.

12.5. Incluem-se entre os dados pessoais do **COMPRADOR** todos aqueles necessários para execução deste Contrato e para utilização no âmbito deste Contrato e para uso da Unidade Autônoma e das áreas comuns.

12.6. O **COMPRADOR** desde já autoriza o tratamento de seus dados pessoais para execução do presente Contrato, podendo a **VENDEDORA**, inclusive, compartilhar os respectivos dados com terceiros, incluindo eventual instituição financeira que venha a financiar o Empreendimento e/ou o **COMPRADOR**, os intermediadores da venda, a Administradora do Condomínio e/ou o Condomínio do qual a Unidade Autônoma fará parte e outros prestadores de serviços cujos serviços sejam essenciais à execução deste Contrato, nas hipóteses a seguir:

a) viabilizar a celebração deste Contrato e também o fluxo de eventual financiamento à produção do Empreendimento, com compartilhamento com os intermediadores da venda e também com instituição financeira e outros prestadores de serviços necessários;
b) execução deste Contrato, incluindo uso da Unidade Autônoma e áreas comuns pelo **COMPRADOR**, com compartilhamento, com a seguradora e eventuais outros prestadores de serviços;

c) execução do contrato de administração condominial, com a Administradora, que será a responsável pela administração do Condomínio;
d) relações com o Condomínio, para possibilitar a execução das atividades condominiais regulares previstas na Convenção de Condomínio;
e) em quaisquer outras situações, se assim for determinado por lei ou decisão judicial e/ou de autoridade administrativa;
f) no caso de descumprimento das obrigações previstas neste Contrato, para assegurar o exercício regular dos direitos da **VENDEDORA**.

12.7. Os dados pessoais da **VENDEDORA** serão tratados de forma segura, independentemente se inseridos em documentos físicos ou digitais, seguindo o disposto nos arts. 46 e 47 da LGPD.

12.8. Os dados pessoais do **COMPRADOR**, tratados no âmbito deste Contrato, serão armazenados pelo tempo necessário à consecução da finalidade do presente Contrato. Após seu término ou rescisão, serão (i) armazenados com fundamento em uma base legal e de acordo com o princípio da necessidade, pelo prazo e forma previstos na LGPD e seus regulamentos, ou (ii) excluídos ou (iii) tornados anônimos.

12.9. Para maiores informações sobre os dados pessoais coletados, as finalidades de tratamento, compartilhamento de dados pessoais e sobre os direitos dos titulares em relação aos seus dados pessoais, acesse a nossa Política de Privacidade através do link https://www.construtoravillela.com.br/politica-de-qualidade/.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ESTIPULAÇÕES FINAIS

13.1. À **VENDEDORA** fica assegurado, em caráter definitivo, o direito de colocar no pavimento térreo, em local de sua livre escolha, placa alusiva ao empreendimento. Fica, ainda, a ela assegurado o direito de fazer colocar na cobertura/fachada do empreendimento um painel permanente de sua logomarca, sem, com isso, ter que realizar qualquer contraprestação, pecuniária ou não, para o condomínio ou quaisquer dos condôminos. Poderá, ainda, manter nas áreas comuns do Edifício, corretores para promover a venda das unidades não comercializadas, bem como manter em lugar visível, anúncio publicitário do empreendimento.

13.2. A sobrecarga (carga útil) máxima prevista no edifício é a estipulada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Em razão disto o(s) COMPRADOR(ES) NÃO poderá(ão) sobrecarregar o seu imóvel com cargas superiores aos limites por ela estabelecidos, bem como NÃO poderá(ão) fazer alterações estruturais junto ao bem, sob pena de exclusiva responsabilidade e sujeição**, sem prejuízo de possível indenização em favor **VENDEDORA** (na hipótese de rescisão ou distrato contratual para o retorno do imóvel ao seu status quo). O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a informar, nas condições da ABNT NBR 16280, toda e qualquer modificação que altere ou comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno, em anterioridade à execução dos serviços de reforma e modificação. **Nenhuma benfeitoria ou alteração poderá ser oposta à pessoa da VENDEDORA para fins de indenização ou ressarcimento.**

13.3. Os COMPRADORES declaram que este contrato foi assinado na sede da incorporadora, no endereço constante do quadro resumo.

13.4. As demais cláusulas não obrigatórias constantes do presente instrumento jurídico são concedidas e vinculados pela **PROMITENTE VENDEDORA** à **PROMITENTE COMPRADORA**, como benefícios e ou proveito, incorporando-se ao seu patrimônio.

13.5. O foro eleito para dirimir dúvida e processar ações derivadas deste negócio jurídico é o de Brasília-DF, com a renúncia expressa das contratantes a qualquer outro lugar, por mais especial ou privilegiado que seja ou que venham a se tornar, independentemente do domicílio ou residência atual ou futura das contratantes.

E, por estarem justas e contratadas, as Condições Gerais de Contratação em epígrafe vêm rubricadas pelas Partes para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, sendo parte integrante da contratação.

Brasília/DF, 10 de janeiro de 2023.

IPÊ AMARELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ: 12.763.289/0001-80
VENDEDORA

COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA - CEB
CNPJ: 00.070.698/0001-11
COMPRADOR(A)

NOME: Murilo Bouzada de Brenes
CPF: [redacted]
TESTEMUNHA

NOME: José Hinobento Justino Cruz
CPF: [redacted]
TESTEMUNHA