

This Portuguese language guide to the FAR Residential Sale and Purchase Contract and Comprehensive Addendum is solely intended as a guide to the English language contract forms. It is not intended for use as a legal document/agreement between the parties and it is not to be incorporated by reference or otherwise into the FAR Residential Sale and Purchase Contract or Comprehensive Addendum. Any ambiguities or conflicts between the Portuguese terms and the corresponding English language forms are to be construed according to the terms and legal meaning of the words or phrases in the English language forms. If you have any questions regarding the terms of your contract seek the advice of an attorney prior to signing your contract.

Estes formulários-guias em português do FAR Residential Sale and Purchase Contract (Contrato Residencial de Compra e Venda) e Comprehensive Addendum (Emenda Ampla) são apenas uma cortesia para referência no uso dos formulários originais em inglês e não se pretende que sejam utilizados como documentos ou contratos entre as partes, tampouco deverão ser incorporados, seja por referência ou qualquer outro meio, aos FAR Residential Sale and Purchase Contract e Comprehensive Addendum. Quaisquer amigüidades ou conflitos entre os termos em português e os formulários em inglês serão interpretados de acordo com os termos e significado legal das palavras ou frases encontradas nos formulários originais, em inglês. É recomendado que o usuário procure o conselho de um advogado antes de assinar o contrato, para esclarecer quaisquer dúvidas.

---

Vendedor / Adquirente

---

Vendedor / Adquirente

This publication is available for use by the entire real estate industry and is not intended to identify the user as a REALTOR®. REALTOR® is a registered collective membership mark that may be used only by real estate licensees who are members of the National Association of REALTORS® and who subscribe to its Code of Ethics.

The copyright laws of the United States (17 U.S. Code) forbid the unauthorized reproduction of this publication by any means including facsimile or computerized forms.

As cláusulas a seguir serão incorporadas ao Contrato entre \_\_\_\_\_ (Vendedor) e \_\_\_\_\_ (Adquirente), referente à Propriedade descrita como \_\_\_\_\_, somente se rubricado por todas as Partes:

REVELAÇÕES DA ASSOCIAÇÃO

( ) ( ) - ( ) ( ) **A. Associação de Condomínio:** A Propriedade é um condomínio o qual está sujeito às regras e regulamentações de uma associação de condomínio ("Associação"). A garantia do **Vendedor**, de acordo com o Parágrafo 8 do Contrato ou Parágrafo H da Emenda Ampla, se cabível, é extensiva à unidade-autônoma e partes comuns limitadas conjugadas à Propriedade e não a outra parte considerada de propriedade comum ou a qualquer outra propriedade.

**(1) Documentos: Vendedor:** à suas próprias custas, entregará ao **Adquirente** os documentos do condomínio citados no sub-parágrafo (8) a seguir, dentro de exatamente 3 (três) dias da Data de Validade. Caso o **Adquirente** já tenha recebido os ditos documentos, indicar recebimento rubricando aqui ( ) ( ) Data do recebimento: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. Se o Contrato não for fechado, o **Adquirente** devolverá os documentos ao Vendedor, imediatamente; a não devolução dos mesmos implicará em autorização automática ao Agente Caucionário para reembolsar ao **Vendedor** \$ \_\_\_\_\_ do depósito para cobrir o custo dos documentos.

**(2) Aprovação da Associação:** Se a declaração de condomínio ou os Estatutos derem à Associação o direito de aprovar o **Adquirente** como comprador, este Contrato fica sujeita a tal aprovação pela Associação. O **Adquirente** deverá solicitar aprovação dentro de \_\_\_\_ dias da Data de Validade e será diligente em seus esforços para obter aprovação, incluindo apresentar-se e pagar as taxas cabíveis, se necessário. **Adquirente e Vendedor** assinarão e entregarão qualquer documento requerido pela Associação, para concretização da transferência. Se o **Adquirente** não for aprovado, este Contrato perde seu efeito e o **Vendedor** devolverá o depósito do **Adquirente**, a menos que conste disposição em contrário neste Contrato.

**(3) Direito de Primeira Recusa:** Se a Associação tiver o direito de primeira recusa na compra da Propriedade, este Contrato estará sujeito à decisão da Associação de não exercer tal direito. O **Vendedor** dará ao **Adquirente**, no prazo de 3 (três) dias do recebimento da decisão da Associação, notificação por escrito da decisão. Caso a Associação exercite o seu direito de Primeira Recusa, este Contrato perderá seu efeito, o depósito do **Adquirente** será devolvido, a menos que conste disposição em contrário neste Contrato e o **Vendedor** pagará a comissão integral ao Corretor no Fechamento, reconhecendo que o Corretor agenciou a venda.

**(4) Taxas de Solicitação / Transferência:** O **Adquirente** pagará todas as taxas de solicitação / transferência cobradas pela Associação.

**(5) Estacionamento:** Após o Fechamento, o **Vendedor** designará o(s) espaço(s) \_\_\_\_\_ para estacionamento.

**(6) Taxas:** O **Vendedor** pagará todas as multas impostas contra a Unidade Autônoma até a Data de Fechamento e quaisquer taxas cobradas pela Associação para o fornecimento de informações sobre suas taxas ou a Propriedade e também porá em dia taxas de manutenção e outras taxas periódicas similares e aluguéis de quaisquer áreas recreacionais até a Data do Fechamento. Se, após a Data de Validade, a Associação impor uma cota extraordinária para benfeitorias, trabalhos ou serviços, o **Vendedor** pagará todas as quantias a vencer antes da Data de Fechamento e o **Adquirente** pagará todas as quantias devidas após a Data de Fechamento. O **Vendedor** declara não estar ciente de nenhuma pendência de cota especial ou ordinária que a Associação esteja considerando, exceto como a seguir:

O **Vendedor** declara que a taxa de manutenção atual é de:

\$ \_\_\_\_\_ por \_\_\_\_\_ até \_\_\_\_\_  
\$ \_\_\_\_\_ por \_\_\_\_\_ até \_\_\_\_\_  
\$ \_\_\_\_\_ por \_\_\_\_\_ até \_\_\_\_\_

e que  há  não há um contrato de leasing recreativo ou do terreno com a Propriedade. Caso exista um leasing recreativo ou do terreno, seu pagamento atual é de \$ \_\_\_\_\_ mensais.

**(7) O Sistema de Chuveiros Automáticos: SE OS PROPRIETÁRIOS DA UNIDADE AUTÔNOMA VOTAREM PELO NÃO RECONDICIONAMENTO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA COM UM SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS POR CHUVEIROS AUTOMÁTICOS, O VENDEDOR DEVERÁ FORNECER AO ADQUIRENTE, ANTES DO FECHAMENTO, UMA CÓPIA DA NOTIFICAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO DE CONDOMÍNIO DA VOTAÇÃO PELO NÃO RECONDICIONAMENTO.**

**(8) Conhecimento do Adquirente / Divulgação do Vendedor:** (Marque as cabíveis)

O ADQUIRENTE POR MEIO DESTA DÁ CONHECIMENTOQUE O ADQUIRENTE RECEBEU UMA CÓPIA ATUAL DA DECLARAÇÃO DE CONDOMÍNIO, DO ESTATUTO SOCIAL E DO REGIMENTO INTERNO E REGRAS DA ASSOCIAÇÃO E UMA CÓPIA DO MAIS RECENTE BALANCETE ANUAL E O DOCUMENTO DE PERGUNTAS MAIS FREQUENTES E SUAS RESPOSTAS HÁ MAIS DE TRÊS DIAS ÚTEIS ANTERIORES AO FECHAMENTO DESTA CONTRATO.  ESTE CONTRATO PODE SER INVALIDADO PELO ADQUIRENTE MEDIANTE ENTREGA DE NOTIFICAÇÃO POR ESCRITO DA INTENÇÃO DO ADQUIRENTE DE INVALIDÁ-LO, DENTRO DE TRÊS DIAS ÚTEIS APÓS A DATA DE FECHAMENTO DESTA CONTRATO PELO ADQUIRENTE E RECEBIMENTO PELO ADQUIRENTE DE UMA CÓPIA ATUAL DA DECLARAÇÃO DE CONDOMÍNIO, DO ESTATUTO SOCIAL E DO REGIMENTO INTERNO E REGRAS DA ASSOCIAÇÃO E UMA CÓPIA DO MAIS RECENTE BALANCETE ANUAL E O DOCUMENTO DE PERGUNTAS MAIS FREQUENTES E SUAS RESPOSTAS, CASO REQUERIDOS POR ESCRITO. QUAISQUER SUPOSTAS RENÚNCIAS DESTES DIREITOS DE INVALIDADE SÃO TAMBÉM INVÁLIDAS. O ADQUIRENTE PODE PROLONGAR O TEMPO DE FECHAMENTO POR UM PERÍODO DE ATÉ TRÊS DIAS ÚTEIS APÓS HAVER RECEBIDO A DECLARAÇÃO DE CONDOMÍNIO, O ESTATUTO SOCIAL E DO REGIMENTO INTERNO E REGRAS DA ASSOCIAÇÃO E UMA CÓPIA DO MAIS RECENTE BALANCETE ANUAL E O DOCUMENTO DE PERGUNTAS MAIS FREQUENTES E SUAS RESPOSTAS, SE REQUERIDOS POR ESCRITO. OS DIREITOS DO ADQUIRENTE DE INVALIDAR ESTE CONTRATO TERMINARÃO NO FECHAMENTO DO MESMO.

As cláusulas a seguir serão incorporadas ao Contrato entre \_\_\_\_\_ (Vendedor) e \_\_\_\_\_ (Adquirente), referente à Propriedade descrita como \_\_\_\_\_, somente se rubricado por todas as Partes:

( ) ( ) - ( ) ( ) **B. Associação de Condôminos:** A Propriedade fica localizada em uma comunidade com associação de condôminos ("Associação")  obrigatória  voluntária (ver o resumo das REVELAÇÕES a seguir). A garantia do **Vendedor** de acordo com o Parágrafo 8 do Contrato ou Parágrafo H da Emenda Ampla (se cabível) é extensiva tão somente à Propriedade, não sendo extensiva às partes comuns ou instalações descritas a seguir.

**Note Bem:** Os documentos da Associação podem ser obtidos do Ofício Municipal de Registros ou, caso não sejam públicos, do Empreendedor ou do Gerente da Associação. A propriedade pode estar sujeita a convenções restritivas registradas que governem o uso e ocupação de propriedades na comunidade e podem estar sujeitas a cotas extraordinárias.

**(1) Aprovação da Associação:** Se os documentos da Associação derem a esta o direito de aprovar o Adquirente como comprador, este contrato estará sujeito a tal aprovação pela Associação. O Comprador solicitará aprovação dentro de \_\_\_\_\_ dias da Data de Validade (5 dias, se em branco) e será diligente em seus esforços para obter aprovação, incluindo apresentar-se e pagar as taxas cabíveis, se necessário. Adquirente e Vendedor assinarão e entregarão qualquer documento requerido pela Associação, para concretização da transferência. Se o Adquirente não for aprovado, este Contrato perde seu efeito e o Vendedor devolverá o depósito do Adquirente, a menos que conste disposição em contrário neste Contrato.

**(2) Direito de Primeira Recusa:** Se a Associação tiver o direito de primeira recusa na compra da Propriedade, este Contrato estará sujeito à decisão da Associação de não exercer tal direito. O **Vendedor** dará ao **Adquirente**, no prazo de 3 (três) dias do recebimento da decisão da Associação, notificação por escrito da decisão. Caso a Associação exercite o seu direito de Primeira Recusa, este Contrato perderá seu efeito, o depósito do **Adquirente** será devolvido, a menos que conste disposição em contrário neste Contrato e o **Vendedor** pagará a comissão integral ao Corretor no Fechamento, reconhecendo que o Corretor agenciou a venda.

**(3) O Vendedor** pagará todas as multas impostas contra a Propriedade até a Data de Fechamento e quaisquer taxas cobradas pela Associação para o fornecimento de informações sobre suas taxas ou a Propriedade e também porá em dia taxas de manutenção e outras taxas periódicas similares e alugueis de quaisquer áreas recreacionais até a Data do Fechamento. Se, após a Data de Validade, a Associação impor uma cota extraordinária ou outras para benfeitorias, trabalhos ou serviços, o **Vendedor** pagará todas as quantias a vencer antes da Data de Fechamento e o **Adquirente** pagará todas as quantias devidas após a Data de Fechamento. O **Vendedor** declara não estar ciente de nenhuma pendência de cotas extraordinárias ou ordinária que a Associação esteja considerando, exceto como a seguir: \_\_\_\_\_

A Associação de Condôminos cobra atualmente as mensalidades / taxas a seguir:

\$ \_\_\_\_\_ por \_\_\_\_\_ até \_\_\_\_\_  
\$ \_\_\_\_\_ por \_\_\_\_\_ até \_\_\_\_\_  
\$ \_\_\_\_\_ por \_\_\_\_\_ até \_\_\_\_\_

**(4) Resumo das Revelações para Associações Mandatórias:** SE O RESUMO DE REVELAÇÕES REQUERIDO PELA SEÇÃO 720.401 DOS ESTATUTOS DA FLÓRIDA NÃO TENHA SIDO FORNECIDO AO ADQUIRENTE PROSPECTIVO ANTES DO FECHAMENTO DESTA CONTRATO DE COMPRA, ESTE CONTRATO É PASSIVEL DE SER INVALIDADO PELO **COMPRADOR** BASTANDO PARA TANTO QUE ESTE ENTREGUE AO **VENDEDOR**, OU SEU AGENTE OU REPRESENTANTE, NOTIFICAÇÃO POR ESCRITO DE SUA INTENÇÃO DE INVALIDÁ-LO DENTRO DE TRÊS DIAS APÓS O RECEBIMENTO DO RESUMO DAS REVELAÇÕES OU ANTES DO FECHAMENTO, O QUE VENHA A OCORRER PRIMEIRO. QUAISQUER SUPOSTAS RENÚNCIAS A ESTE DIREITO DE INVALIDADE SÃO TAMBÉM INVÁLIDAS. OS DIREITOS DO ADQUIRENTE DE INVALIDAR ESTE CONTRATO TERMINARÃO NO FECHAMENTO DO MESMO.

**Resumo das Revelações para** (Nome da Comunidade) \_\_\_\_\_:

**(1) COMO COMPRADOR DE PROPRIEDADE NESTA COMUNIDADE, VOCÊ SE OBRIGA A INSCREVER-SE NA ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS.**

**(2) EXISTEM OU EXISTIRÃO CONVENÇÕES RESTRITIVAS REGISTRADAS GOVERNANDO O USO E OCUPAÇÃO DAS PROPRIEDADES NESTA COMUNIDADE.**

**(3) VOCÊ SE OBRIGA A PAGAR COTAS À ASSOCIAÇÃO. AS COTAS PODEM ESTAR SUJEITAS A ALTERAÇÕES PERIÓDICAS; SE APROPRIADO, SEU VALOR ATUAL É DE \$ \_\_\_\_\_ POR \_\_\_\_\_. VOCÊ SE OBRIGA TAMBÉM A PAGAR QUAISQUER COTAS EXTRAORDINÁRIAS IMPOSTAS PELA ASSOCIAÇÃO. TAIS COTAS ESPECIAIS PODEM ESTAR SUJEITAS A ALTERAÇÕES; SE APROPRIADO, SEU VALOR ATUAL É DE \$ \_\_\_\_\_.**

**(4) VOCÊ TAMBÉM PODE ESTAR-SE OBRIGANDO A PAGAR TAXAS ESPECIAIS À SEU RESPECTIVO COMARCA, MUNICÍPIO OU DISTRITO ESPECIAL. TODAS AS COTAS ESTÃO SUJEITAS A ALTERAÇÕES PERIÓDICAS.**

**(5) A INADIMPLÊNCIA NO PAGAMENTO DE COTAS EXTRAORDINÁRIAS OU ARRECADADAS POR UMA ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS OBRIGATÓRIA PODE RESULTAR EM GRAVAME SOBRE SUA PROPRIEDADE.**

( ) ( ) - ( ) ( ) **B. Associação de Condôminos** (CONTINUAÇÃO)

(6) PODERÁ HAVER UMA OBRIGAÇÃO PARA O PAGAMENTO DE TAXAS DE ALUGUEL OU USO DE TERRENO PARA FINS RECREATIVOS OU OUTRAS INSTALAÇÕES COMUMENTE UTILIZADAS, COMO UMAS DAS OBRIGAÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA ASSOCIAÇÃO DE CONDÔMINOS. SE APROPRIADO, O VALOR ATUAL É DE \$ \_\_\_\_\_ POR \_\_\_\_\_.

(7) A O EMPREENDEDOR PODE TER O DIREITO DE EMENDAR AS CONVENÇÕES RESTRITIVAS SEM A APROVAÇÃO DOS ASSOCIADOS OU DOS PROPRIETÁRIOS DE TERRENOS.

(8) AS DECLARAÇÕES CONTIDAS NESTE FORMULÁRIO DE REVELAÇÕES SÃO APENAS UM RESUMO E, COMO COMPRADOR PROSPECTIVO, RECOMENDA-SE QUE VOCÊ SE FAMILIARIZE COM AS CONVENÇÕES E OS DOCUMENTOS QUE GOVERNAM A ASSOCIAÇÃO ANTES DE COMPRAR A PROPRIEDADE.

(9) ESTES DOCUMENTOS PODEM SER DE DOMÍNIO PÚBLICO OU PODEM SER OBTIDOS NO OFÍCIO DE REGISTROS DO MUNICÍPIO ONDE A PROPRIEDADE ESTÁ SITUADA OU NÃO ESTÃO REGISTRADOS E PODEM SER OBTIDOS COM O EMPREENDEDOR.

O **Adquirente** acusa recebimento deste resumo antes do Fechamento deste Contrato.

\_\_\_\_\_  
**Adquirente**

\_\_\_\_\_  
**Data**

\_\_\_\_\_  
**Adquirente**

\_\_\_\_\_  
**Data**

transação

As cláusulas a seguir serão incorporadas ao Contrato entre \_\_\_\_\_ (Vendedor) e \_\_\_\_\_ (Adquirente), referente à Propriedade descrita como \_\_\_\_\_, somente se rubricado por todas as Partes:

## FINANCIAMENTO

( ) ( ) - ( ) ( ) **C. Financiamento pelo Vendedor:** O Adquirente executará uma nota monetária e uma hipoteca ao Vendedor a qual  é subordinada  não é subordinada a financiamento por uma terceira parte no valor de \$ \_\_\_\_\_, com taxa de juros anual de \_\_\_\_\_%, pagáveis como a seguir: \_\_\_\_\_. A hipoteca, nota e qualquer outro tipo de contrato de garantia será em formato aceitável pelo Vendedor em conformidade com os modelos geralmente aceitos no município onde a propriedade está situada; fará provisões para taxa de pagamentos atrasados e adiantamento, à discricção do hipotecário, se o Adquirente entrar em inadimplência; dará ao Adquirente o direito de pagar em adiantado, sem sofrer penalidade, a totalidade ou parte do principal a qualquer momento, com juros apenas até a data de pagamento; vencerá na alienação ou venda; e deve requerer que o Adquirente mantenha em dia o seguro da Propriedade, tendo o Vendedor como segurado adicional, contra perda por sinistro (e inundação, caso a Propriedade se encontre em zona de Inundação) com cobertura extensiva em quantia que não seja inferior ao valor maior quer seja o capital da hipoteca de compra e nota ou o valor de reposição do imóvel. O Adquirente fornecerá ao Vendedor, até o dia 1º de março de cada ano, prova de que os impostos imobiliários do ano anterior tenham sido pagos em sua totalidade. O Adquirente autoriza o Vendedor a obter dados referentes a crédito, emprego e outros necessários para determinar seu valor creditício para fins de financiamento. O Vendedor notificará o Adquirente dentro de 10 dias da Data de Validade caso não faça o empréstimo; se nenhuma notificação for recebida, o Vendedor fará o requerido "financiamento pelo Vendedor".

( ) ( ) - ( ) ( ) **D. ASSUNÇÃO DE HIPOTECA:** Adquirente tomará sujeito a e assumirá e pagará a primeira hipoteca vigente a

No. de Empréstimo \_\_\_\_\_ no valor aproximado de USD\$ \_\_\_\_\_ cujas prestações mensais atuais montam a \$ \_\_\_\_\_, incluindo o principal, juros  impostos e seguros e com taxa de juros de \_\_\_\_\_%  fixa ou  outra (descrever) \_\_\_\_\_, a qual  aumentará  não aumentará após a assunção. Qualquer variação na hipoteca será ajustada no saldo a pagar durante o Fechamento sem qualquer ajuste ao preço de compra. O Adquirente pagará as taxas de assunção / transferência e comprará a conta de caução do Vendedor, dólar por dólar. Caso o Credor desaprove o Adquirente ou se a taxa de juros na transferência exceder ou se a taxa de assunção / transferência exceder USD\$ \_\_\_\_\_, este Contrato será invalidado e o(s) depósito(s) do Adquirente será / serão devolvidos, a menos que uma das partes opte por pagar o excesso.

( ) ( ) - ( ) ( ) **E. Financiamento pelo FHA:** (O Adquirente será tratado como "comprador" nas declaração a seguir) "Fica expressamente acordado que independente de quaisquer outras disposições neste contrato, o comprador não estará obrigado a completar a compra da propriedade aqui descrita ou incorrer qualquer penalidade pela capitulação do sinal ou não, a menos que o comprador tenha recebido, de acordo com os requisitos da HUD/FHA ou VA, uma notificação por escrito do Federal Housing Commissioner (Representante da Secretaria Federal de Habitação), Department of Veterans Affairs (Secretaria de Questões de Veteranos) ou um Endosso Direto de um credor estabelecendo o valor da avaliação da propriedade em não menos que USD\$ \_\_\_\_\_. O comprador terá o privilégio e opção de continuar com a consumação do contrato sem considerar o valor da avaliação estimada. A avaliação estimada é determinada para identificar a hipoteca máxima que a Department of Housing and Urban Development-HUD (Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano) assegurará. A HUD não garante o valor nem a condição da propriedade. O comprador deve quantificar por seus próprios meios que o preço e condição da propriedade sejam aceitáveis". O Adquirente terá um máximo de três dias para optar por continuar com o Contrato sem considerar o valor razoável estabelecido pelo Federal Housing Commissioner, U.S. Department of Veteran Affairs ou do credor prestando o Endosso Direto.

**(1) Taxas, Pagamentos antecipados:** O Vendedor pagará impostos de serviço, subscrição e as taxas de preparação da documentação requisitadas pelo credor; as taxas de registro pela transferência da hipoteca do Adquirente e \_\_\_\_\_ até um custo máximo de USD\$ \_\_\_\_\_ (\$250, se em branco); o Adquirente fará todos os pagamentos antecipados e caução relativa a impostos, seguro contra casualidades, seguro do FHA e seguro contra inundações, como apropriado.

**(2) Reparos:** No caso de um credor, como resultado da avaliação do FHA, requisitar reparos de itens não cobertos pela garantia do Vendedor (de acordo com o Parágrafo 8 do Contrato ou Parágrafo H da Emenda Ampla, se cabível), o Vendedor fará os reparos requeridos até um custo máximo de USD\$ \_\_\_\_\_ para si (\$250, se em branco). Os reparos requeridos para itens sob garantia estão sujeitos a um Limite de Reparos definido no Contrato. Se o custo dos reparos de itens sob ou sem garantia excederem seus respectivos limites, o Vendedor, dentro de 3 dias após o recebimento da notificação do excesso de custo, entregará ao Adquirente notificação por escrito de sua intenção de cobrir parte, integralmente ou nenhuma parte do valor em excesso. Se o Vendedor pagar menos que o valor integral do excesso, o Adquirente pode pagar o saldo ou cancelar o contrato. A opção do Adquirente deverá ser por escrito e entregue ao Vendedor dentro de três dias do recebimento da notificação deste último.

**(3) Inspeção da propriedade:** O Adquirente já recebeu e assinou a notificação "For Your Protection: Get a Home Inspection" (Para sua proteção: Faça a inspeção da propriedade).

**(4) Certificação do FHA:** Adquirente e Vendedor são assinantes do Contrato. O agente imobiliário ou corretor envolvido nesta transação declara: Eu declaro que os termos deste Contrato para Compra e Venda são verdadeira e corretas tanto quanto eu o saiba e creia; e quaisquer outros acordos feitos por qualquer destas Partes em conexão com esta transação integram ou estão anexados a este contrato.

\_\_\_\_\_  
Agente de vendas ou Corretor

\_\_\_\_\_  
Data

\_\_\_\_\_  
Agente imobiliário ou Corretor

\_\_\_\_\_  
Data

As cláusulas a seguir serão incorporadas ao Contrato entre \_\_\_\_\_(Vendedor) e \_\_\_\_\_(Adquirente), referente à Propriedade descrita como \_\_\_\_\_, somente se rubricado por todas as Partes:

( ) ( ) - ( ) ( ) **F. Financiamento pelo VA:** “Fica expressamente acordado que independente de quaisquer outras disposições neste contrato, o **Adquirente** não incorrerá qualquer penalidade pela capitulação do sinal, nem de qualquer outra forma se obriga a completar a compra da propriedade aqui descrita, se o preço de compra do Contrato ou custos excedam o valor razoável da propriedade, como determinado pelo U.S. Department of Veteran Affairs. O **Adquirente**, no entanto, terá o privilégio e a opção de continuar com a consumação do contrato sem considerar o valor razoável estabelecido pelo U.S. Department of Veteran Affairs. Caso o **Adquirente** opte por continuar com o Contrato sem considerar o valor razoável estabelecido pelo U.S. Department of Veteran Affairs, tal opção deverá ser feita dentro de três dias do recebimento da avaliação pelo **Adquirente**.

O **Vendedor** pagará até USD\$ \_\_\_\_\_ (\$250, se em branco) concernente ao empréstimo do **Adquirente** e custos de fechamento. No caso de um credor, como resultado da avaliação do VA, requisitar reparos de itens não cobertos pela garantia do **Vendedor** (de acordo com o Parágrafo 8 do Contrato ou Parágrafo H da Emenda Ampla, se apropriado), o **Vendedor** fará os reparos requeridos até um custo máximo de USD\$ \_\_\_\_\_ (\$250, se em branco). Os reparos requeridos para itens sob garantia estão sujeitos a um Limite de Reparos definido no Contrato. Se o custo dos reparos de itens sob ou sem garantia excederem seus respectivos limites, o **Vendedor**, dentro de 3 dias após o recebimento da notificação do excesso de custo, entregará ao **Adquirente** notificação por escrito de sua intenção de cobrir o valor em excesso ou cancelar o Contato.

( ) ( ) - ( ) ( ) **G. Nova Taxa Hipotecária:** O **Adquirente** não está obrigado a completar a compra a menos que esteja apto a obter financiamento a uma taxa de juros fixa que não exceda \_\_\_\_\_% ou uma taxa variável / ajustável que não exceda \_\_\_\_\_%, com no máximo \_\_\_\_\_ pontos de desconto cobrados. O **Adquirente**  aceitará  não aceitará uma hipoteca com pagamento balão<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Instrumento financeiro tipicamente americano no qual somente o pagamento das taxas é feito durante a vida da hipoteca, enquanto o principal é pago ao fim do período em parcela única.

As cláusulas a seguir serão incorporadas ao Contrato entre \_\_\_\_\_ (Vendedor) e \_\_\_\_\_ (Adquirente), referente à Propriedade descrita como \_\_\_\_\_, somente se rubricado por todas as Partes:

### PROPRIEDADE

( ) ( ) - ( ) ( ) H. **“Como Está” com direito a inspeção:** Esta cláusula substitui os Parágrafos 6 e 8 do Contrato mas não modifica ou substitui o Parágrafo 9. Parágrafo 5(a) Limites para Reparos e Reparos de danos causados por cupim são 0%. O **Vendedor** não faz quaisquer garantias além do fato do título ser comerciável. O **Vendedor** manterá a Propriedade na mesma condição da Data de Validade até o Fechamento, exceto por desgastes de uso normal (“requisito de manutenção”) e transferirá a Propriedade em sua condição “como está” sem obrigação de fazer quaisquer reparos. O **Adquirente** pode, às suas próprias custas, conduzir inspeções profissionais e vistorias (“walk through”) com descrito a seguir. Se o **Adquirente** não efetuar em tempo hábil qualquer inspeção a que tenha direito como **Adquirente** sob este parágrafo, o mesmo renuncia a seu direito à inspeção e aceita a Propriedade “como está”. O **Vendedor** proverá acesso e serviços básicos para as inspeções do **Adquirente**. O **Adquirente** consertará todos os danos à Propriedade que resultem da inspeção e retornará a Propriedade às mesmas condições anteriores à inspeção. O **Adquirente** pode, até \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (“Período de Inspeção”), não mais que dez dias desde a Data de Validade, se em branco, fazer toda e qualquer inspeção à Propriedade. O(s) inspetor(es) deve(m) ser pessoa(s) especializada(s) em e possuir alvará profissional (se requerido por lei) para fazer inspeções residenciais ou possuir uma alvará da Flórida para reparos e manutenção dos itens inspecionados. O **Adquirente** pode invalidar este Contrato mediante notificação por escrito ao **Vendedor** dentro de \_\_\_\_\_ dias (5 dias, se em branco) do fim do Período de Inspeção se o custo estimado do tratamento e reparos determinados como necessários pelo **Adquirente** for superior a USD\$ \_\_\_\_\_. Para que o cancelamento seja válido, o **Adquirente** deverá incluir em sua notificação uma cópia do relatório escrito do inspetor, se houver, e as estimativas de tratamento e reparos do inspetor ou da(s) pessoa(s) possuidora(s) do alvará apropriado da Flórida para consertar os itens inspecionados. Quaisquer condições não reportadas em tempo hábil serão consideradas aceitas pelo **Adquirente**. O **Adquirente** pode, no dia anterior à Data de Fechamento ou a qualquer outro momento considerado aceitável pelas Partes, fazer uma vistoria à Propriedade apenas para determinar se o **Vendedor** cumpriu suas obrigações contratuais. Nenhuma outra questão pode ser levantada como resultado da vistoria.

( ) ( ) - ( ) ( ) I. **Inspeções** (marque o que for cabível)

(1) **Inspeção própria:** O **Adquirente** e o **Vendedor** concordam que pessoas sem alvará, inclusive as próprias Partes, podem fazer as inspeções (exceto a inspeção de organismos que deterioram madeira, feita por parte do **Adquirente**) permitidas no parágrafo 8 do Contrato ou Parágrafo H desta Emenda. Contudo, se os achados da inspeção diferirem e as partes não lograrem resolver suas diferenças, **Adquirente** e **Vendedor** escolherão juntos e repartirão equitativamente os custos incorridos - um inspetor profissional, como definido no Parágrafo 8 do Contrato, cujo relatório obrigará ambas as Partes.

(2) **Direito para cancelar com base nos resultados da inspeção:** Dentro do Período de Inspeção determinado no parágrafo 6 do Contrato, o **Adquirente**, às suas próprias custas, completará as inspeções desejadas da Propriedade além daquelas referidas nos Parágrafos 7 e 8(a)(2). Se o **Adquirente**, por qualquer razão, não estiver satisfeito com uma condição da Propriedade relatada durante os resultados da inspeção, o **Adquirente** pode cancelar o Contrato mediante a entrega de uma notificação por escrito ao **Vendedor**, acompanhada por uma cópia do resultado da inspeção, dentro de 2 dias do fim do Período de Inspeção e o **Adquirente** imediatamente, às suas próprias custas, fará os reparos de todo dano resultante de inspeções por ele requeridas e restaurará a Propriedade à condição em que se encontrava anteriormente à(s) inspeção/ões. Esta obrigação sobreviverá o fim do Contrato. Se o Contrato não for cancelado, as obrigações das Partes permanecerão como delineadas neste Contrato. Este Parágrafo não modifica ou substitui os direitos e obrigações das Partes sob o Parágrafo 9 do Contrato.

( ) ( ) - ( ) ( ) J. **Revelações relativas a isolamento (restrito a novas residências):** Isolamento foi ou será instalado na nova residência como a seguir.

<u>Onde</u>	<u>Tipo</u>	<u>Espessura</u>	<u>Quantificação do fabricante</u>
Paredes internas			
Áreas de teto plano			
Áreas de teto inclinado			
Paredes comuns entre casa e garagem			
Parede externas			
Outras: _____			

As cláusulas a seguir serão incorporadas ao Contrato entre \_\_\_\_\_ (Vendedor) e \_\_\_\_\_ (Adquirente), referente à Propriedade descrita como \_\_\_\_\_, somente se rubricado por todas as Partes:

( ) ( ) - ( ) ( ) **K. Aviso sobre a presença de chumbo em tintas de uso residencial, anteriores a 1978:** “Que todo comprador de qualquer interesse em imóveis residenciais no qual uma moradia tenha sido construída antes de 1978 esteja avisado que tal propriedade pode haver sido exposta a chumbo por tintas à base deste metal e que podem representar, para crianças pequenas, o risco de envenenamento por chumbo. Envenenamento por chumbo em crianças pequenas pode causar danos neurológicos permanentes, inclusive deficiências, redução do quociente de inteligência, problemas de comportamento e de memória. Envenenamento por chumbo também representa um risco especial para gestantes. O vendedor de qualquer interesse imobiliário residencial é obrigado a fornecer ao comprador todas as informações sobre perigos associados a tintas, desde avaliação de risco ou inspeções em sua posse e notificar o comprador sobre quaisquer perigos conhecidos de tintas à base de chumbo. Recomenda-se a avaliação de risco ou inspeção quanto à presença de tintas à base de chumbo antes da efetivação da compra”. Para os fins desta emenda, tintas à base de chumbo serão chamadas “TBC” e perigos de tintas à base de chumbo serão chamados “PTBC”

(1) **TBC / PTBC na residência:** O Vendedor não tem nenhum conhecimento da existência de TBC / PTBC na residência e não há nenhum relatório ou registro disponível sobre a existência de TBC / PTBC, exceto como indicado: (descreva todas as informações conhecidas sobre TBC / PTBC, relacione todos os documentos disponíveis relativos à existência TBC / PTBC e forneça tais documentos ao Adquirente antes de aceitar sua oferta). \_\_\_\_\_

(2) **Inspeção de perigos de tintas à base de chumbo:** O Adquirente renuncia a oportunidade de fazer uma avaliação de risco ou inspeção para determinar a presença / ausência de TBC / PTBC, a menos que o quadrinho esteja marcado (  o Adquirente pode, dentro do período de Inspeção, fazer uma avaliação de risco ou inspeção para determinar a presença de TBC / PTBC, de acordo com as disposições do parágrafo 8(a) ou H. As condições de TBC / PTBC consideradas insatisfatórias pelo Adquirente serão tratadas como “itens garantidos” apenas para os objetivos dos parágrafos 8(a)(2) e (3)).

(3) **Certidão de Precisão:** O Adquirente recebeu um folheto intitulado “Protect Your Family From Lead in Your Home” (Proteja sua família de chumbo em sua casa) e todas as informações especificadas no parágrafo (1) supra. O portador do alvará já notificou o Vendedor de suas obrigações de fornecer e revelar informações referentes a tintas à base de chumbo e perigos de tintas à base de chumbo na propriedade, como requerido por lei federal (42 U.S.C. 4852d) e está ciente de sua obrigação de assegurar conformidade com a lei federal relativa a tintas à base de chumbo. O Adquirente, Vendedor e cada portador de alvará revisou as informações acima e certifica, tanto quanto tenha conhecimento, que as informações que forneceu são verdadeiras e precisas.

_____	_____	_____	_____
<b>Adquirente</b>	<b>Data</b>	<b>Vendedor</b>	<b>Data</b>
_____	_____	_____	_____
<b>Adquirente</b>	<b>Data</b>	<b>Vendedor</b>	<b>Data</b>
_____	_____	_____	_____
<b>Corretor portador do alvará</b>	<b>Data</b>	<b>Corretor da Listagem</b>	<b>Data</b>

( ) ( ) - ( ) ( ) **L. Seguro:** (Marque o que convier)  
 (1) **“Homeowners Insurance”** (Seguro do Proprietário): Se o Adquirente não tiver condições de obter o cobertura básica de Proprietário ou Contra Incêndios e Sinistros de uma seguradora padrão ou pela *Citizen’s Property Insurance Corporation*, cujo prêmio no primeiro ano não exceda \$ \_\_\_\_\_ ou \_\_\_\_\_% do preço de compra e / ou seguro contra inundações através do *National Flood Insurance Program* e cujo prêmio no primeiro ano não exceda \$ \_\_\_\_\_ ou \_\_\_\_\_% do preço de compra até \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (dentro dos cinco dias anteriores à Data de Fechamento, se em branco, o Adquirente pode cancelar o Contrato mediante entrega de notificação por escrito ao Vendedor.

(2) **Seguro Contra Inundações:** O Adquirente foi notificado que a Propriedade está localizada em uma área que:  foi classificada como área sujeita a inundações e o seguro contra inundações é requerido;  foi declarada área de inundações após 23 de setembro de 1994 e recebeu subsídios federais de auxílio a zonas de desastre sob a condição de que seguro contra inundações seja adquirido de acordo com a lei federal pertinente. É requerido que o Adquirente obtenha tal seguro contra inundações, se a Propriedade não tiver tal seguro, a partir da data da transferência e será requerido que mantenha seguro contra inundações de acordo com a lei federal pertinente, no que se refira à Propriedade.

( ) ( ) - ( ) ( ) **M. Habitações para idosos:** O Adquirente dá conhecimento de que a associação de proprietários, empreendedor ou outro provedor da habitação pretende que a Propriedade ofereça moradia para pessoas idosas, como definido por lei federal. Conquanto nem o Vendedor nem o Corretor façam representação de que a Propriedade na verdade se qualifica como moradia para idosos, o provedor da habitação declarou que a habitação oferece moradia para indivíduos de  62 anos de idade ou maiores;  55 anos de idade ou maiores.

As cláusulas a seguir serão incorporadas ao Contrato entre \_\_\_\_\_ (Vendedor) e \_\_\_\_\_ (Adquirente), referente à Propriedade descrita como \_\_\_\_\_, somente se rubricado por todas as Partes:

### CLÁUSULAS MISCELÂNEAS

( ) ( ) - ( ) ( ) **N. Propriedades sem benfeitorias e / ou Propriedades agrícolas:** Se a propriedade for um terreno sem benfeitorias e pretende-se seu beneficiamento para fins residenciais ou outro fim, o **Adquirente** tem \_\_\_\_\_ dias para, por meio de consultas com as autoridades públicas competentes ou outros meios, se satisfazer que os serviços públicos de água e esgoto estão disponíveis para a Propriedade ou que a Propriedade será aprovada para a instalação de um poço e / ou serviço particular para de esgoto e que o zoneamento atual e outros regulamentos pertinentes, inclusive simultaneidade, permitam o uso que o **Adquirente** pretende para a Propriedade.

( ) ( ) - ( ) ( ) **O. Conta de caução com juros:** Todos os depósitos serão mantidos em conta de caução que renda juros cujos juros acumulados serão pagos a \_\_\_\_\_ no Fechamento. Depósitos acumularão juros apenas da data em que o banco receba e credite os mesmos até a data em que o Agente Caucionário seja notificado que a transação está agendada para o fechamento e que os fundos foram transferidos. O Agente Caucionário está autorizado a deduzir dos juros recebidos USD\$ \_\_\_\_\_ a título de taxa de serviço antes de efetuar a distribuição dos fundos.

( ) ( ) - ( ) ( ) **P. Contrato de reserva** (Marque o apropriado)

(1) Este Contrato de reserva está sujeito à terminação de um outro contrato executado anteriormente entre o **Vendedor** e uma terceira parte para a venda da Propriedade. Se o contrato anteriormente assinado for terminado e o **Vendedor** entregar notificação por escrito da terminação ao **Adquirente** antes das 17:00 horas de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, esta contingência será removida e este contrato de reserva passará à primeira posição. Se o **Adquirente** não receber notificação da terminação do contrato anterior até o limite de tempo supra determinado, o **Adquirente** pode cancelar este Contrato de reserva a qualquer momento e seu depósito será devolvido.

(2) O **Vendedor** terá o direito de continuar a mostrar a Propriedade, solicitar e entrar em contratos de compra de reserva de boa fé com terceiros, sendo que tais contratos de reserva estão sujeitos à terminação do Contrato principal. Ao entrar em um contrato de reserva, o **Vendedor** dará ao **Adquirente** uma cópia do mesmo com a identificação dos terceiros e preço de compra rasurados. Para contiuar com o Contrato principal, o **Adquirente** deverá fazer um depósito adicional de USD\$ \_\_\_\_\_ dentro de 72 horas (a serem computadas como horas consecutivas e não dias úteis) do recebimento do contrato de reserva. Ao dar o depósito adicional ao Agente Caucionário dentro de 72 horas, o **Adquirente** renuncia a quaisquer contingências para financiamento e venda da Propriedade do **Adquirente** e as Partes executarão o contrato na Data de Fechamento. O depósito adicional será creditado ao **Adquirente** no Fechamento. Se o **Adquirente** não fizer o depósito adicional em tempo hábil, este Contrato principal será terminado e o depósito do **Adquirente** devolvido.

( ) ( ) - ( ) ( ) **Q. Corretor – Interesse pessoal na Propriedade:** \_\_\_\_\_ tem um alvará de corretor ativo ou inativo e possui um interesse na propriedade: (especificar se o portador do alvará tem algum relacionamento com uma das Partes, está agindo \_\_\_\_\_ como **Adquirente** ou **Vendedor**, etc.)

( ) ( ) - ( ) ( ) **R. Aluguéis:** (Marque o apropriado)

(1) **Contrato de pré-ocupação:** Se o **Adquirente** ocupar a Propriedade antes do Fechamento, o **Adquirente** aceita a Propriedade nas condições em que se encontrava na data de sua ocupação e desobriga o **Vendedor** de qualquer reparo ou tratamentos adicionais e manterá a Propriedade, assumindo todas as responsabilidades pela mesma, assim como riscos de perdas desde a data de sua ocupação. A partir da data de ocupação, esta cláusula substitui o Parágrafo 9 do Contrato. **Adquirente** e **Vendedor** assinarão e entregarão um lease por escrito contendo os termos acordados por ambos referentes à ocupação da Propriedade pelo **Adquirente** antes do Fechamento; tal lease será preparado à custas do **Adquirente**.

(2) **Contrato pós-ocupação:** **Adquirente** e **Vendedor** assinarão e entregarão um lease por escrito contendo os termos acordados por ambos referentes à ocupação da Propriedade pelo **Vendedor** após a Data de Fechamento; tal lease será preparado à custas do **Vendedor**.

(3) **Inquilinos permanecem:** A Propriedade é atualmente utilizada como propriedade de aluguel e os direitos do **Adquirente** estarão sujeitos àqueles dos inquilinos atuais. O **Vendedor**, num período máximo de \_\_\_\_\_ dias da Data de Validade e às suas próprias custas, entregará ao **Adquirente** cópias atualizadas da relação de inquilinos; contratos de aluguel; extratos de renda e despesas para o período de 1º de janeiro de \_\_\_\_\_ até 31 de dezembro de \_\_\_\_\_, como prova de que a Propriedade gerou renda de USD\$ \_\_\_\_\_ contra despesas de \$ \_\_\_\_\_; e acordos com terceiros que permanecerão válidos após o Fechamento. O **Adquirente** pode terminar este Contrato através de notificação por escrito ao **Vendedor** dentro de \_\_\_\_\_ dias da Data de Validade se as declarações diferirem substancialmente das representações do **Vendedor**. Se o **Adquirente** não apresentar notificação por escrito em tempo hábil, será suposto que o mesmo renunciou a esta contingência. O **Vendedor** transferirá os leases e contratos de aluguel, assim como todos os depósitos e aluguéis adiantados ao **Adquirente** no Fechamento.

(4) **Inquilinos removidos:** A Propriedade é atualmente utilizada como propriedade de alugel. O **Vendedor** assegurará que todos os inquilinos existentes sejam removidos da Propriedade antes do tempo acordado para a vistoria (“walk-through inspection”).

( ) ( ) - ( ) ( ) **S. Venda / Lease da Propriedade do Adquirente:** Este Contrato está sujeito ao leasing ou fechamento da propriedade do **Adquirente** sita a \_\_\_\_\_. Se a propriedade do **Adquirente** não for vendida ou sujeita a um leasing aceitável pelo credor do **Adquirente** até \_\_\_\_\_ (data limite), o **Adquirente**, terá 3 dias a partir da data limite para fornecer ao **Vendedor** uma notificação por escrito cancelando o Contrato e o **Vendedor** devolverá o depósito do **Adquirente**. Se o **Adquirente** não fornecer notificação de cancelamento por escrito, esta contingência será considerada como removida.

