

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 ambigüidades 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.

Contrato Residencial de Compra e Venda

FLORIDA ASSOCIATION OF REALTORS® (Associação dos Corretores de Imóveis da Flórida)

1. **COMPRA E VENDA:** _____ (“Vendedor”) e _____ (“Adquirente”)

concordam em vender e comprar, nos termos e condições abaixo especificados, a propriedade descrita a seguir:

Endereço: _____ Município: _____

Descrição legal: _____

TIN (número de contribuinte): _____

juntamente com todas as benfeitorias e anexos, inclusive apêndices, mobiliário embutidos, eletrodomésticos embutidos, ventiladores de teto, acessórios de iluminação, carpetes instalados de parede a parede, hastes, cortinas e outras decorações de janelas. Os outros únicos itens incluídos na compra são: _____

Os itens relacionados a seguir e anexados à Propriedade estão excluídos da compra: _____

O bem imóvel e pessoal supra descrito como incluído na compra, será tratado doravante de “Propriedade”. Bens pessoais relacionados neste Contrato estão incluídos no preço de compra, não possuem nenhum valor contributivo e estão sendo abandonados para a conveniência do **Vendedor**.

PREÇO E FINANCIAMENTO

2. **PREÇO DE COMPRA:** USD\$ _____ pagável pelo Adquirente em moeda como a seguir:
(a) \$ _____ Depósito recebido (cheques estão sujeitos a cobrança) até _____ de _____ de _____, por _____ (assinatura), em nome de _____ (nome da empresa; “Agente

Cauçionário”) Depósito adicional a ser entregue ao Agente Cauçionário até _____ de _____ de _____ ou _____ dias da Data de Validade. (10 dias, se em branco)

(c) \$ _____ Total financiado (ver Parágrafo 3 a seguir; expressar como valor em dólares ou percentagem).

(d) \$ _____ Outros: _____

(e) \$ _____ Saldo devido no fechamento (não inclui os custos do fechamento devidos pelo **Adquirente**, itens pré-pagos ou ajustes pró-rata). Todos os fundos pagos no fechamento devem ser pagos por meio de cheque bancário, cheque administrativo contra banco local ou transferência por cabo.

(3) **FINANCIAMENTO:** (Marque o apropriado) (a) O **Adquirente** pagará em espécie pela Propriedade sem contingências de financiamento.

(b) O **Adquirente** fará solicitação para obter o financiamento especificado no parágrafo 2(c), à taxa de juros corrente e custos de empréstimo baseados no valor creditício do **Adquirente** (“Financiamento”) dentro de dois dias da Data de Validade (5 dias, se em branco) e fornecerá, por escrito, ao **Vendedor** um compromisso de Financiamento ou carta de aprovação (“Compromisso”) dentro de _____ dias da Data de Validade (30 dias, se em branco; “Período de Compromisso”). O **Adquirente** manterá o **Vendedor** e o Corretor devidamente informados sobre a situação da solicitação de empréstimo, progresso e questões de Compromisso; ele também autoriza o corretor da hipoteca e o credor a revelarem todas as informações pertinentes ao **Vendedor** e ao Corretor. Uma vez que o **Adquirente** apresente o Compromisso ao **Vendedor**, a contingência de financiamento será removida e o **Vendedor** terá direito a reter os depósitos se a transação não for fechada na Data do Fechamento, a menos que (1) a Propriedade seja avaliada abaixo do preço de compra e não haja acordo entre as Partes quanto a um novo preço de compra ou o **Adquirente** opte por não prosseguir, ou (2) outra disposição do Contrato requeira que os depósitos sejam devolvidos. Se o **Adquirente**, usando de esforços diligentes e boa fé, não possa apresentar o Compromisso dentro do Período de Compromisso, este Contrato será terminado e os depósitos do **Adquirente** devolvidos.

FECHAMENTO

4. **DATA DO FECHAMENTO; OCUPAÇÃO:** A menos que prorrogado por outra disposição do Contrato, este Contrato será fechado em _____ de _____ de _____ (“Data do Fechamento”), à hora estabelecida pelo Agente; àquela data o **Vendedor** já (a) haverá removido todos os itens pessoais e lixo da Propriedade e limpo a Propriedade e (b) entregue a escritura, ocupação e posses, junto com todas as chaves, abridores de garagem e códigos de acesso, ao **Adquirente**. Se na Data do Fechamento a subscrição do seguro for suspensa, o **Adquirente** pode postergar o fechamento por até 5 dias após a suspensão ter perdido efeito. Se por qualquer razão esta transação não for fechada, o **Adquirente** retornará imediatamente todas as provas de título, levantamento do terreno, documentos da associação e outros itens, ao **Vendedor**.

5. **PROCEDIMENTO PARA O FECHAMENTO; CUSTOS:** O fechamento terá lugar no município em que a Propriedade está situada e poderá ser conduzido por correio ou meios eletrônicos. Se o seguro de titularidade segura o **Adquirente** contra imperfeições no título que surgirem entre a data de validade do recibo do título e a data de registro da escritura do **Adquirente**, o Agente desembolsará durante o fechamento o produto líquido da venda ao **Vendedor** e as tarifas de corretagem ao Corretor, conforme o Parágrafo 19. Além das outras despesas mencionadas neste Contrato, **Vendedor** e **Adquirente** pagarão os custos indicados a seguir.

(a) **Custos do Vendedor:** O **Vendedor** pagará pelos impostos e sobretaxas incorridas sobre a escritura e os custos de registro de documentos necessários para sanar o título, até USD\$ _____ ou _____ % (1.5%, se em branco) do preço de compra para reparos de itens garantidos (“**Limites de Reparos**”); e até USD\$ _____ ou _____ % (1.5%, se em branco) do preço de compra para o tratamento de organismos consumidores de madeira e reparos (“**WDO Repair Limite**” – Limite de Reparos de danos causados por WDO); e mais: _____

Adquirente (____) (____) e **Vendedor** (____) (____) confirmam recebimento de uma cópia desta página que é a Página 1 de 7.

(b) Custos do Adquirente: O **Adquirente** pagará os impostos e taxas de registro das notas e hipoteca; taxas de registro da escritura e extratos de financiamento; despesas de empréstimo, apólice de título do credor, levantamento do terreno; seguro contra inundações; e mais: _____

(c) Prova de Titularidade e Seguro - marque (1) ou (2):

(1) A prova de titularidade será um Parágrafo 10(a)(1) compromisso de seguro de titularidade do proprietário. **Vendedor** **Adquirente** escolherá o agente do título. **Vendedor** **Adquirente** pagará pela apólice do título do proprietário, busca, exame e custos associados. Cada uma das Partes pagará por seus próprios custos de fechamento.

(2) **Vendedor** fornecerá um resumo como especificado no Parágrafo 10(a)(2) como prova de titularidade. **Vendedor** **Adquirente** pagará pela apólice de seguro de título do proprietário e escolherão o agente do título. **Vendedor** pagará as taxas de busca de titularidade antes do fechamento, inclusive buscas de impostos e gravames; o **Adquirente** pagará pelas buscas de titularidade após o fechamento (se houver), taxas de exame de título e de fechamento.

(d) Pro-rateamento: Os seguintes itens serão postos em dias (se apropriado) e pro-rateados a partir da data do dia anterior ao Fechamento: impostos imobiliários, juros, penhoras, avaliações, seguro, alugueis e outras despesas correntes e rendas da Propriedade. Se as taxas e cotas para o corrente ano não possam ser determinados, as taxas do ano anterior serão utilizadas com ajustes para isenções e benfeitorias. O **Adquirente** é responsável pelos aumentos dos impostos da propriedade resultantes da mudança de posse.

(e) Cotas Especiais de órgão público: Com respeito a cotas especiais impostas por órgão público, o **Vendedor** pagará (i) o total dos gravames que forem certificados, confirmados e ratificados antes do Fechamento e (ii) o total da última cota se alguma melhoria for substancialmente completada até a Data de Validade mas não tenha resultado em gravame antes do Fechamento; e o **Adquirente** pagará todos as outras quantias.

(f) Retenção de Impostos: Vendedor e Adquirente obedecerão a Foreign Investment in Real Property Tax Act – FIRPTA (Lei Fiscal sobre investimento estrangeiro em imóveis), a qual pode requerer que o **Vendedor** apresente fundos adicionais no Fechamento, caso o **Vendedor** se enquadre como “estrangeiro” como definido pela lei federal.

(g) Garantia Residencial: **Vendedor** **Adquirente** **NA** pagará por um plano de seguro residencial emitido por _____ a um custo de até USD\$ _____. Um plano de seguro residencial provê assistência para reparos ou substituição de vários sistemas mecânicos da residência e também eletrodomésticos embutidos em caso de quebra resultante do desgaste normal durante o período do contrato.

CONDIÇÕES DA PROPRIEDADE

(6) PERÍODOS DE INSPEÇÃO: O **Adquirente** completará as inspeções mencionadas nos Parágrafos 7 e 8(a)(2) até ____ de _____ de _____ (dentro de 10 dias da Data de Validade, se em branco; “Período de Inspeção”); a inspeção para organismos consumidores de madeira, até ____ de _____ de _____ (pelos menos 5 dias antes do Fechamento, se em branco); e a vistoria (“walk-through”) no dia anterior a Data do Fechamento, ou qualquer outro conveniente às Partes; e o levantamento do terreno, como mencionado no Parágrafo 10(c), até ____ de _____ de _____ (5 dias no mínimo, se em branco).

(7) REVELAÇÕES SOBRE O IMÓVEL: o **Vendedor** declara não ter conhecimento de nenhum fato que afete substancialmente o valor da Propriedade, incluindo mas sem limitar-se a violações de leis, regras e regulamentos governamentais além das que o **Adquirente** pode facilmente observar ou que sejam de seu conhecimento ou que lhe tenham sido reveladas. O **Vendedor** encerrará quaisquer licenças (caso haja alguma) em aberto, com a inspeção final concluída, no mínimo 5 dias antes do Fechamento.

(a) Eficiência de energia: O **Adquirente** confirma haver recebido o folheto de eficiência de energia requerido pela Seção 553.996 dos Estatutos do Estado da Flórida.

(b) Gás radon: O radon é um gás radioativo que ocorre naturalmente e, quando acumulado em quantidades suficientes em um prédio, pode apresentar problemas de saúde para as pessoas a ele expostas por um período de tempo. No Estado da Flórida já foram encontrados níveis de radon que excedam as normas federais e estaduais em alguns prédios. Maiores detalhes a respeito do radon e sobre o teste para averiguar sua presença podem ser obtidas da secretaria de saúde pública de seu município; o **Adquirente** pode, ainda dentro do Período de Inspeção, trazer uma pessoa portadora de alvará apropriado para realizar o teste. Se os níveis de radon excederem os limites aceitáveis segundo os padrões da Environmental Protection Agency- EPA (Secretaria de Proteção Ambiental), o **Vendedor** pode optar por reduzir o nível de radon para aqueles aceitáveis pelo EPA, isso não ocorrendo, qualquer das Partes pode cancelar o Contrato.

(c) Zonas de inundação: É recomendado ao **Adquirente** que verifique por meio de levantamento do terreno e junto aos órgãos governamentais competentes em qual Zona de Inundação a Propriedade se encontra, se será necessário obter seguro contra inundações e quais as restrições existentes para benfeitorias à Propriedade e reconstrução, no caso de perda. Se a Propriedade estiver em uma “Special Flood Hazard Area” (Zona Especialmente Suscetível a Inundações) ou Coastal High Hazard Area (Zona Costeira Altamente Perigosa) e o prédio tenha sido construído abaixo do nível mínimo de proteção contra inundações, o **Adquirente** pode cancelar este Contrato mediante notificação por escrito ao **Vendedor** dentro de 20 dias da Data de Validade; caso não o faça, o **Adquirente** aceita as atual elevação do(s) prédio(s) e a designação de zoneamento da Propriedade.

(d) Associação de Proprietários: Se inscrição na associação de proprietários for obrigatória, um resumo de revelações da associação encontra-se anexado e incorporado a este Contrato. **O Adquirente NÃO DEVE ASSINAR ESTE CONTRATO ATÉ HAVER RECEBIDO O RESUMO DE REVELAÇÕES.**

(e) RESUMO DOS IMPOSTOS IMOBILIÁRIOS: O **ADQUIRENTE NÃO DEVE BASEAR-SE NOS IMPOSTOS ATUAIS PAGOS PELO VENDEDOR COMO SENDO O VALOR DE IMPOSTOS A SEREM PAGOS PELO ADQUIRENTE NO ANO SUBSEQUENTE À COMPRA. UMA MUDANÇA DE POSSE OU BENFEITORIAS FEITAS À PROPRIEDADE PODEM RESULTAR EM REAVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE QUE PODERIA RESULTAR EM IMPOSTOS IMOBILIÁRIOS MAIS ALTOS. SE VOCÊ TEM QUALQUER DÚVIDAS RELATIVAS A VALORIZAÇÃO, CONTATE O “COUNTY APPRAISER’S OFFICE” (REPARTIÇÃO DO AVALIADOR MUNICIPAL) PARA MAIORES INFORMAÇÕES.**

(f) Mofo: O mofo é parte do ambiente natural que, quando acumulado em grandes quantidades, pode apresentar perigos de saúde a pessoas suscetíveis a ele. Para maiores informações, contate o especialista municipal em controle de qualidade do ar interior ou outro profissional competente.

Adquirente (____) (____) e **Vendedor** (____) (____) confirmam recebimento de uma cópia desta página que é a Página 2 de 7.

(8) MANUTENÇÃO, INSPEÇÕES E REPAROS: O **Vendedor** manterá a Propriedade nas mesmas condições da Data de Validade até o Fechamento, exceto por desgastes de uso normal (“requisito de manutenção”) e reparos requeridos por este Contrato. O **Vendedor** facilitará 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 e fornecerá ao **Vendedor** os recibos liquidados por todo o trabalho efetuado na Propriedade a seu término. Se o **Vendedor**, usando de seus melhores esforços, não conseguir completar os reparos ou tratamentos antes do Fechamento, o **Vendedor** dará ao **Adquirente** um crédito no Fechamento pelo custo dos reparos de responsabilidade do **Vendedor**. No fechamento, o **Vendedor** transferirá todos os reparos e tratamentos passíveis de transferência para o **Adquirente** e fornecerá a este os recibos liquidados de todo o trabalho já realizado na Propriedade, de acordo com os termos deste Contrato.

(a) Garantia, Inspeção e Reparos:

(1) Garantia: O **Vendedor** assegura que todos os eletrodomésticos de porte e sistemas de aquecimento, refrigeração, elétrico, segurança, chuveiro automático contra-incêndio, fossa e encanamento, cais e equipamento de piscina, se houver, estão e serão mantidos em condições operacionais até o Fechamento; que as estruturas (inclusive o telhado) e a piscina, se houver, estão em boas condições estruturais e aprova d’água; e que a cobertura de tela do pátio da piscina e outras áreas e telhas serão repostos, se rasgados ou danificados. O **Vendedor** não garante e não lhe é requerido reparar condições cosméticas, a menos que tal condição cosmética seja resultado de um defeito em item sob garantia. O **Vendedor** não é obrigado a atualizar a conformidade de qualquer item com os regulamentos do código de construção correntes, a menos que necessário para reparar um item sob garantia. “Condições operacionais” refere-se a estar operando da maneira como o item foi projetado para operar; “condições cosméticas” refere-se a imperfeições que não afetam a operação do item e inclui revestimento danificado; telas de janelas danificadas ou inexistentes, janelas enevoadas; rasgos, áreas desgastadas e manchas do piso / carpete / papel de parede / decorações das janelas; buracos de pregos, arranhões, indentações, raspões, lascas, e massa de vedação no teto / paredes / pisos / azulejos / acessórios / espelhos; telhas trincadas; telha americana encurvada ou danificada; e pequenas trincas em azulejos / janelas / pavimento de acesso à garagem / calçadas / beirada da piscina / garagem e piso dos pátios.

(2) Inspeção profissional: O **Adquirente** pode, às suas próprias custas, ver que os itens garantidos sejam inspecionados por indivíduo especializado e portador de alvará profissional (se requerido por lei) para fazer inspeções residenciais ou portador de alvará do Estado da Flórida para fazer reparos e manutenção dos itens inspecionados (“inspetor profissional”). O **Adquirente** deve, dentro de 5 dias do fim do Período de Inspeção, entregar notificação por escrito de quaisquer itens que não se encontrem nas condições garantidas e uma cópia do relatório escrito do inspetor, se houver, ao **Vendedor**. Se o **Adquirente** não fizer a entrega da notificação em tempo hábil, ele renuncia a garantia do **Vendedor** e aceita os itens relacionados no sub-parágrafo (a) em sua condição “como está”, exceto que o **Vendedor** deve satisfazer os requerimentos de manutenção.

(3) Reparos: O **Vendedor** obterá estimativas de reparos e está obrigado apenas a fazer os reparos necessários para que os itens garantidos satisfaçam as condições da garantia, até o Limite para Reparos. O **Vendedor** pode, dentro de 5 dias do recebimento da notificação do **Adquirente** sobre os itens que não satisfazem as condições de garantia, realizar uma segunda inspeção, por um inspetor profissional, e apresentar suas estimativas de reparo ao **Adquirente**. Se os relatórios da primeira e segunda inspeções diferirem e as Partes não lograrem resolver suas diferenças, juntos, **Vendedor** e **Adquirente**, escolherão, dividindo seus custos equitativamente, um terceiro inspetor cujo relatório escrito obrigará ambas as Partes. Se o custo dos reparos dos itens garantidos for igual ou menor que o Limite de Reparos, o **Vendedor** fará com que os reparos sejam feitos de maneira profissional por um indivíduo portador do alvará apropriado. Se os custos dos reparos dos itens garantidos exceder o Limite de Reparos, qualquer das partes pode cancelar este Contrato, a menos que uma das partes pague o excesso ou o **Adquirente** determine quais reparos serão feitos às custas do **Vendedor**, sem exceder o Limite de Reparos, e aceitar o saldo da Propriedade “como está”.

(b) Organismos consumidores de madeira: **“Wood Destroying Organisms – WDO”** – Organismos consumidores de madeira se refere a átrópodes ou plantas, incluindo cupins, besouro pulverizador (*powder-post beetle*), o serra-pau (*oldhouse bore*) e fungos que danam ou infestam a madeira tratada em uma estrutura, excetuando-se cercas. O **Adquirente** pode, às suas próprias custas e antes do Fechamento, ver que a Propriedade seja inspecionada por uma empresa da área de controle de pestes com alvará da Flórida determine a existência, atual ou passada, de infestação por organismos consumidores de madeira e os danos causados pela infestação. Se o inspetor encontrar prova de infestação ou dano, o **Adquirente** fornecerá uma cópia do relatório escrito do inspetor ao **Vendedor** dentro de 5 dias da data de inspeção. Se o **Vendedor** houver tratado a Propriedade anteriormente contra organismos consumidores de madeira, o **Vendedor** não terá que tratar a Propriedade outra vez se (i) não houver sinais visíveis de infestação ativa e (ii) o **Vendedor** transferir uma garantia de tratamento corrente e integral ao **Adquirente** no Fechamento. Caso contrário, o **Vendedor** terá 5 dias do recebimento do relatório do inspetor para obter uma estimativa dos danos relatados de um construtor ou empreiteiro portador de alvará e uma estimativa do tratamento por uma empresa de tratamento de infestações. O **Vendedor** verá que os tratamentos e reparos sejam feitos por indivíduo portador do alvará apropriado, às suas próprias custas até o “Limite de Reparos de danos causados por WDO”; qualquer das partes pode cobrir o excesso, caso contrário cada uma das partes pode cancelar este Contrato mediante notificação por escrito à outra Parte. Se o **Adquirente** deixar de apresentar o relatório escrito do inspetor, ele então aceita a Propriedade “como está” no tocante à infestação e danos causados por organismos consumidores de madeira, sujeito a requerimentos de manutenção.

(c) Vistoria: O **Adquirente** poderá vistoriar a Propriedade apenas para verificar que o **Vendedor** tenha feito os reparos requeridos por este Contrato e que tenha satisfeito suas obrigações contratuais. Nenhuma outra questão pode ser levantada como resultado desta vistoria. Se o **Adquirente** deixar de conduzir a inspeção, as obrigações do **Vendedor** quanto a reparos e manutenção serão consideradas satisfeitas.

(9) RISCO DE PERDAS: Se qualquer porção da Propriedade for danificada por sinistro ou outro acidente antes do Fechamento e possa ser restaurada, dentro de 45 dias da Data de Fechamento, às condições substancialmente parecidas com as que se encontrava na Data de Validade, o **Vendedor**, às suas próprias custas, restaurará a Propriedade e a Data de Fechamento será devidamente postergada. O **Vendedor** não está obrigado a repor árvores. Se a restauração não puder ser concluída em tempo, o **Adquirente** pode aceitar a Propriedade “como está”, e neste caso o **Vendedor** creditará a franquia e transferirá o pagamento do seguro, se houver, ao **Adquirente** no Fechamento, em quantias que sejam (1) atribuíveis à Propriedade e (ii) ainda não gasta em reparos, caso contrário qualquer das Partes pode cancelar este Contrato. Se a Propriedade for um condomínio, este parágrafo não se aplicará às partes comuns ou recreacionais nem outras instalações.

Adquirente () () e **Vendedor** () () confirmam recebimento de uma cópia desta página que é a Página 3 de 7.

TÍTULO

10. TÍTULO: O **Vendedor** transfere título comerciável da Propriedade por escritura com garantia estatutória ou de curador, de representante pessoal ou de guardião, conforme a situação do **Vendedor**.

(a) Prova de titularidade: Prova de titularidade mostrará acesso legal à Propriedade e registro comerciável do título ao **Vendedor**, de acordo com os padrões de titularidade atuais adotados pela Florida Bar (Ordem dos Advogados da Flórida), sujeito apenas às seguintes exceções de titularidade, nenhuma das quais previne o uso residencial da Propriedade: convenções, acessos de serviço público e restrições registradas; questões de parcelamento do solo; regulamentos de zoneamento e governamentais em efeito; direitos de exploração de petróleo, gás e minerais registrados se não houver nenhum direito de registro; impostos correntes; hipotecas que o **Adquirente** venha assumir; e embarços que o **Vendedor** quitará antes de ou durante o Fechamento. O **Vendedor** entregará ao **Adquirente**, pelo menos dois dias antes do Fechamento, a escolha do **Vendedor** de um dos tipos de prova de titularidade, a qual deve ser normalmente aceita no município onde está situada a Propriedade (especificar no Parágrafo **5(c)** o tipo escolhido). O **Vendedor** usará a opção (1) no Município de Palm Beach e a opção (2) no Município de Miami-Dade.

(1) Um compromisso de titularidade emitido por um segurador de títulos portador de alvará do Estado da Flórida no valor do preço de compra e sujeito apenas às exceções de titularidade supra citadas.

(2) Um resumo do título já existente de uma firma ainda em operação e reputada (caso a firma já não exista, o resumo deverá ser reconhecido como correto por uma firma em operação) declarando ser um sumário dos instrumentos que afetam o título da Propriedade registrada nos arquivos públicos do município onde a propriedade está situada e certificado na Data de Validade. Contudo, se tal sumário não estiver disponível para o **Vendedor**, então uma **apólice de titularidade de um proprietário anterior** aceitável pelo segurador proposto como base para a re-emissão da cobertura. O **Vendedor** pagará pelas cópias de todas as exceções da apólice e uma atualização em um formato aceitável pelo agente de fechamento do **Adquirente** desde a data de validade da apólice e certificada para o **Adquirente** ou seu agente de fechamento, junto com cópias de todos os documentos relacionados na apólice anterior e na atualização. Se uma apólice anterior não estiver disponível para o **Vendedor**, então (1) servirá como prova de titularidade. A prova de titularidade será entregue no máximo até 10 dias antes da Data de Fechamento.

(b) Exame do título: O **Adquirente** examinará a prova de titularidade e entregará notificação escrita ao **Vendedor**, dentro de 5 dias do recebimento da prova, porém não depois do Fechamento, acusando quaisquer imperfeições que impeçam a comercialização do título. O **Vendedor** terá 30 dias a partir do recebimento da notificação de imperfeições do **Adquirente** ("Período de Cura") para curar todas as imperfeições à suas próprias custas. Se o **Vendedor** curar todas as imperfeições dentro do Período Curativo, **Vendedor** entregará notificação escrita ao **Adquirente** e as Partes fecharam a transação na Data de Fechamento ou dentro de 10 dias do recebimento pelo **Adquirente** da notificação do **Vendedor**, caso a Data de Fechamento já tenha passado. Se o **Vendedor** não lograr curar as imperfeições dentro do "Período de Cura", o **Vendedor** notificará o **Adquirente** por escrito e o **Adquirente**, dentro de 10 dias do recebimento da notificação do **Vendedor**, cancelará este Contrato ou aceitará o título com as imperfeições existentes e fechará a transação.

(c) Levantamento: O **Adquirente** pode, às suas próprias custas, ver que a levantamento do terreno seja feito e notificar o **Vendedor** por escrito, dentro de 5 dias do recebimento do resultado, porém não após o Fechamento, quaisquer transpasses aos limites da Propriedade, transpasses a outros terrenos resultantes de benfeitorias à Propriedade, restrições da escritura ou transgressão de zoneamento. Quaisquer transpasses ou transgressões serão tratadas da mesma maneira que uma imperfeição no título e as obrigações do **Adquirente** e do **Vendedor** serão determinadas de acordo como sub-parágrafo (b) supra. Se qualquer parte da Propriedade estiver além da linha limite de construção costeira, em direção à água, O **Vendedor** fornecerá ao **Adquirente** um certificado ou levantamento, como requerido por lei, delineando a localização das linhas da Propriedade, a menos que o **Adquirente** renuncie a este requerimento por escrito.

MISCELÂNEA

11. DATA DE VALIDADE; TEMPO: A "Data de Validade" deste Contrato é a data na qual a última das partes rubrique ou assine a oferta mais recente. **Tempo é a mais importante consideração em todas as disposições deste Contrato.** Todos os períodos de tempo serão computados em dias úteis (um dia útil é um dia calendário, exceto sábado, domingo e feriados nacionais legais). Se qualquer data limite recair em um sábado, domingo ou feriado nacional legal, o desempenho esperado será transferido ao próximo dia útil. Todos os períodos de tempo terminam às 17:00 horas locais, isto é, no município onde se encontra localizada a Propriedade, no dia competente.

12. NOTIFICAÇÕES: Todas as notificações serão feitas às partes e ao Corretor por correio, entrega pessoal ou por meios eletrônicos. **Caso o Adquirente deixe de fazer entrega em tempo hábil de notificação escrita ao Vendedor referente a qualquer contingência quando tal notificação seja requerida por este Contrato, tal contingência será considerada nula e o Contrato será interpretado como se a contingência não houvesse existido. Qualquer notificação, documento ou item dado a ou recebido por um advogado ou Corretor (incluindo corretor de transação) representando uma das Partes será o mesmo que haver sido entregue a ou recebido pela Parte a que se destina.**

13. CONTRATO INTEGRAL: Este Contrato é o contrato integral entre o **Adquirente** e o **Vendedor**. **Exceto por acordos de corretagem, nenhum acordo anterior ou atual obrigará o Adquirente, o Vendedor ou o Corretor, a menos que integrado a este Contrato.** Modificações feitas a este Contrato não terão poder obrigatório a menos que por escrito, assinada ou rubricadas pela Parte que se obriga. Assinaturas, rubricas, documento referidos neste Contrato, duplicatas, e modificações escritas comunicadas eletronicamente ou em papel serão aceitas para todos os fins, incluindo a entrega, e terão poder obrigatório. Termos inseridos à mão ou datilografados ou anexados a este Contrato prevalecem sobre termos pré-impressos. Se qualquer disposição deste Contrato é ou tornar-se inválida ou inexecutável, todas as outras disposições retêm sua efetividade. O **Adquirente** e o **Vendedor** usarão de diligência e boa fé no desempenho de todas as obrigações sob este Contrato. Este Contrato não será registrado em nenhum cartório público.

Adquirente (____) (____) e **Vendedor** (____) (____) confirmam recebimento de uma cópia desta página que é a Página 4 de 7.

14. TRANSFERIBILIDADE; PESSOAS OBRIGADAS: O **Adquirente** não poderá transferir este Contrato sem a autorização escrita do **Vendedor**. Os termos "**Adquirente**", "**Vendedor**" e "**Corretor**" podem ser usados no singular ou plural. Este Contrato obriga os herdeiros, administradores, executores, representantes pessoais e cessionários (se permitido) do **Adquirente**, do **Vendedor** e do Corretor.

INADIMPLÊNCIA E RESOLUÇÃO DE DISPUTAS

15. INADIMPLÊNCIA: (A) Inadimplência do Vendedor: Se por qualquer razão outra que a falha do **Vendedor** de fazer seu título comerciável após esforço diligente, o **Vendedor** deixar de, negue-se a ou negligencie o cumprimento deste Contrato, o **Adquirente** pode optar por receber a devolução do seu depósito sem renunciar o direito de processar por danos ou cumprimento específico, de acordo com o Parágrafo 16. O **Vendedor** também será responsável perante o Corretor pelo valor total da comissão de corretagem. **(b) Inadimplência do Adquirente:** Se o **Adquirente** deixar de cumprir este Contrato dentro do tempo especificado, incluindo o pagamento de todos os depósitos em tempo hábil, o **Vendedor** pode optar por reter ou cobrar todos os depósitos pagos e acordados como pagáveis como liquidação de danos ou processar pelo cumprimento específico de acordo como Parágrafo 16; e o Corretor receberá, mediante requerimento, 50% de todos os depósitos pagos e acordados como pagáveis (a ser dividido equitativamente entre corretores cooperantes, exceto quando o Fechamento não ocorra devido ao **Adquirente** não ter obtido Financiamento após fornecer o Compromisso, em qual caso a porção dos depósitos cabível ao Corretor irá apenas para o Agente de Listagem) até o total integral da taxa de corretagem.

16. RESOLUÇÃO DE DISPUTAS: Este Contrato será interpretado segundo as leis da Flórida. Todas as controvérsias, reclamações e outras questões em disputa resultantes de ou relativas a esta transação ou este Contrato ou sua violação serão resolvidas como a seguir:

(a) Disputas referentes direito a depósitos feitos e acordados: O **Adquirente** e o **Vendedor** terão 30 dias da data em que as demandas conflitantes sejam feitas para tentar resolver as disputas através de **mediação**. Se não tiverem sucesso, o Agente Caucionário apresentará a disputa, se assim requerido pela lei da Flórida, a árbitro de sua escolha, corte da Flórida ou à Florida Real Estate Commission (Comissão Imobiliária do Estado da Flórida). A decisão do árbitro, sentença ou ordem obrigará ambos, **Adquirente e Vendedor**.

(b) Todas as outras disputas: O **Adquirente** e o **Vendedor** terão 30 dias da data do surgimento da disputa para tentar resolver a questão por **mediação**; caso não tenham sucesso, as Partes resolverão a disputa por **arbitragem** de parte neutra e com autoridade para obrigar ambos, no município onde a Propriedade está situada. O árbitro não poderá alterar os termos do Contrato ou conferir curas não previstas neste Contrato. O laudo arbitral será baseado no peso maior das provas e relatará a descoberta de fatos e a autoridade contratual na qual se baseia. Se as Partes concordarem no uso de descobrimento, isto será feito de acordo com as "Florida Rules of Civil Procedure" (Regras de Procedimento Civil da Flórida) e o árbitro resolverá todas as disputas resultantes de descobrimento. Quaisquer disputas com portador de alvará imobiliário ou empresa nomeada no Parágrafo 19 será apresentada para arbitragem apenas se o corretor do portador do alvará consentir por escrito em tornar-se parte do procedimento. Esta cláusula sobreviverá o Fechamento.

(c) Mediação e arbitragem; despesas: "Mediação" é um processo no qual as Partes tentam resolver uma disputa mediante apresentação a um mediador neutro que facilita a resolução da disputa, mas que não tem poderes para impor decisão às Partes. A Mediação seguirá as regras da "American Arbitration Association - AAA" (Associação Americana de Arbitragem) ou outro mediador acordado pelas Partes. As Partes dividirão equitativamente as taxas de mediação, se houver alguma. "Arbitragem" é um processo no qual as Partes resolvem uma disputa através de audiência perante um indivíduo neutro que decide a questão e cuja decisão obriga as Partes. A arbitragem seguirá as regras da AAA ou outro árbitro acordado pelas Partes. Cada Parte da arbitragem pagará por suas próprias taxas, custos e despesas, inclusive honorários advocatícios e dividirão equitativamente as taxas do árbitro e as de administração da arbitragem.

AGENTE CAUCIONÁRIO E CORRETOR

17. AGENTE CAUCIONÁRIO: O **Adquirente** e o **Vendedor** autorizam o Agente Caucionário a receber, depositar e reter fundos e outros itens em caução e, sujeito a cobrança, desembolsá-los com a devida autorização e de acordo com as leis da Flórida e os termos deste Contrato, inclusive o desembolso de taxas de corretagem. As Partes concordam que o Agente Caucionário não será responsável perante ninguém pela entrega equivocada de itens caucionados ao **Adquirente** ou ao **Vendedor**, a menos que tal ato seja resultante de violação intencional deste Contrato ou negligência grossa por parte do Agente Caucionário. Se o Agente Caucionário expor os bens caucionados à intervenção de terceiros, o Agente Caucionário pagará por todas as taxas de registro e custos com fundos do depósito e recobrará honorários advocatícios razoáveis e custos a serem pagos dos fundos caucionados ou equivalente e cobrados e outorgados como custas da corte em favor da parte prevalecentes. Todas as reclamações contra o Agente Caucionário serão arbitradas, desde que o Agente Caucionário consinta à arbitragem.

18. CONSELHOS PROFISSIONAIS; RESPONSABILIDADE DO CORRETOR: O Corretor aconselha ambos **Adquirente e Vendedor** a verificarem os fatos e representações que são importante para eles e consultar profissionais competentes para aconselhamentos legais (por exemplo interpretação de contratos, determinação dos efeitos das leis sobre Propriedade e transação, condição da titularidade, requerimentos de notificação sobre investidores estrangeiros, etc.), e para conselhos fiscais, condições da propriedade, condições ambientais e outros conselhos especializados. O **Adquirente** compreende que o Corretor não reside na Propriedade e que todas as representações (orais, escritas ou por outros meios) feitas por este são baseadas nas representações do **Vendedor** ou registros públicos. O **Adquirente concorda em confiar somente no Vendedor, inspetores profissionais e órgãos governamentais para verificar as condições da Propriedade, área e fatos que possam afetar o valor da Propriedade de forma substancial**. O **Adquirente** e o **Vendedor**, respectivamente, pagarão todos os custos e despesas, incluindo honorários advocatícios razoáveis em todos os níveis, incorridos pelo Corretor, seus superiores, diretores, agentes e funcionários em conexão com ou resultantes de declarações errôneas da parte do **Adquirente** ou **Vendedor** ou caso estes não cumpram suas obrigações contratuais. O **Adquirente** e o **Vendedor** exoneram e liberam Corretor, seus superiores, diretores, agentes e funcionários de quaisquer responsabilidades por perdas ou danos baseadas em **(1) declarações errôneas ou não cumprimento de obrigações contratuais por parte de ambos Adquirente e Vendedor; (2) realização pelo Corretor, a pedido do Adquirente ou Vendedor, de qualquer tarefa que exceda os limites dos serviços regulados pelo Capítulo 475, F.S., como emendado, incluindo referência do Corretor, recomendações ou retenção de qualquer**

Adquirente () () e **Vendedor** () () confirmam recebimento de uma cópia desta página que é a Página 5 de 7.

Pretende-se que este contrato tenha validade legal. Se não for completamente compreendido, busque o conselho de um advogado antes de assinar.

OFERTA E ACEITAÇÃO

(Marque se apropriado: **Adquirente** recebeu uma declaração de revelação do imóvel por escrito do **Vendedor** antes de fazer esta Oferta).

O **Adquirente** oferece comprar a Propriedade nos termos e condições acima. A menos que o Contrato seja assinado pelo **Vendedor** e uma cópia entregue ao **Adquirente** até a(s) _____ hora(s), em _____ de _____ de _____, esta oferta será revogada e o depósito do **Adquirente** devolvido, sujeito à cobrança dos fundos.

Data: _____ **Adquirente:** _____
Nome em letra de forma: _____

Data: _____ **Adquirente:** _____
Tel.: _____ Nome em letra de forma: _____
Fax: _____ Endereço: _____
E-mail: _____

Data: _____ **Vendedor:** _____
Nome em letra de forma: _____

Data: _____ **Vendedor:** _____
Tel.: _____ Nome em letra de forma: _____
Fax: _____ Endereço: _____
E-mail: _____

CONTRA-OFFERTA / REJEIÇÃO

Vendedor faz contra-oferta ao **Adquirente** (para aceitar a contra-oferta, o **Adquirente** deve assinar ou rubricar os termos da contra-oferta e entregar a cópia da aceitação ao **Vendedor** até as 17:00 horas de _____ de _____ de _____. O **Vendedor** rejeita a oferta do **Adquirente**.

Data de Validade: _____ (Data na qual a última das Partes assinou ou rubricou a aceitação da oferta final.)

Adquirente (____) (____) e **Vendedor** (____) (____) confirma recibo da cópia desta página, que é a página 9 de 9 páginas.

A Associação de REALTORS e a Ordem/Associação de REALTORS não fazem qualquer representação relativamente à validade legal ou suficiência de qualquer das disposições deste formulário em nenhuma transação específica. Este formulário padronizado não deve ser utilizada em transações complexas ou com endossos extensos ou aditivos. Este formulário está disponível para uso por toda a indústria imobiliária e não pretende identificar o usuário como REALTOR. REALTOR é marca registrada de uma coletividade de membros que pode ser utilizada apenas por portadores de alvará que sejam membros da National Association of REALTORS e que aderem a seu Código de Ética.

As leis de direitos autorais dos Estados Unidos (Código Estadunidense 17) proíbe a reprodução não autorizada de formulários em branco por quaisquer meios, inclusive facsímile ou formulários computadorizados.

Adquirente (____) (____) e **Vendedor** (____) (____) confirmam recebimento de uma cópia desta página que é a Página 7 de 7.