

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

"DIFFERENZIATO RESIDENCIAL"

TORRE X - APTO XXXXXX

QUADRO RESUMO

CONTRATO Nº XXXX DATA: XXXXXX

SPE 27 SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., localizada na Avenida Professor Pedro Clarismundo Fornari, 2009, bairro Engordadouro, na cidade de Jundiaí-SP, CEP 13.214-660, CNPJ nº 15.658.365/0001-85, ato representada por seu representante legal Alexandre Benassi, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 22.057.068-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 256.058.498-08, ou por seu representante legal João Luiz Benassi, brasileiro, casado, arquiteto, portador do RG nº 17.531.304-0 e inscrito no CPF/MF sob o nº 102.451.698-90, de ora em diante denominada simplesmente **VENDEDORA**.

ADQUIRENTE	
Nome:	
CPF:	
RG:	
Data Nascimento:	
Nacionalidade:	
Profissão:	
Estado Civil:	
Regime de casamento:	
Telefone(s):	
E-mail	
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA	
LOGRADOURO:	
COMPLEMENTO:	
BAIRRO:	
CIDADE:	
UF:	
CEP:	
TELEFONE(S):	
E-MAIL:	

de ora em diante denominado(s) simplesmente **COMPRADORE(S)**.

1 - DO IMÓVEL PROMETIDO À VENDA:

Apartamento Nº XXXXX, Torre X, TIPO XX – com XX vaga - o apartamento conterà: sala de estar/jantar com varanda, cozinha, área de serviço, XX (XXXXX) dormitórios, XX (XXXXX) banheiro, com área privativa de XXXXXm², área comum divisão não prop. XXXXXm², e área comum de divisão proporcional de XXXXXm², totalizando uma área construída de XXXXXm² correspondente a XXXXX%, equivalente a XXXXXm² do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de XX (XXXXX) vaga, encontrando-se no térreo, as quais são inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas à unidade autônoma.

Vaga(s) Nº XXXXX.

2. – PRAZO DE ENTREGA E TOLERÂNCIA

DEZEMBRO/2022 para a obtenção do Auto de Conclusão de Obra (Habite-se) e entrega da unidade, ficando expressamente ressalvada a **tolerância de 180 (cento e oitenta) dias de atraso e, ainda, a ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito, tudo conforme previsto nas Disposições Gerais.**

3.- PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1) O preço pactuado para esta promessa de venda e compra é de **R\$ 0,00 (XXXXXX)**, corrigido mensalmente na forma prevista neste contrato, que o(s) **COMPRADOR(ES)** se compromete(m) e obriga(m) a pagar, da seguinte forma:

A) XX (XXXXX) parcela Ato no valor de R\$ XXXX (XXXXX) com vencimento em XXXXX, à título de entrada, a ser paga à vista, correspondente a XXXXX% (XXXXX) do valor do contrato;

B) XX (XXXXX) parcelas Mensais e sucessivas no valor de R\$ XXXXX (XXXXX) cada, vencendo a primeira em XXXXX e as demais a cada dia 10 (dez) dos meses subsequentes, ou no primeiro dia útil seguinte, em caso de final de semana ou feriado;

C) XX (XXXXX) parcela de Financiamento no valor de R\$ XXXXX (XXXXX);, vencendo-se no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da DATA DA EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO ou HABITE-SE, paga com recursos próprios do **COMPRADOR** ou mediante financiamento bancário, a ser obtido pelo próprio **COMPRADOR** junto ao agente do Sistema Financeiro da Habitação, incidindo, em qualquer das hipóteses, os reajustes previstos no **item 4** abaixo. Convencionou-se, desde já, que o financiamento bancário é de inteira e exclusiva responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)**, o qual exime, desde já, a **VENDEDORA**, de todo e qualquer ônus decorrente de eventuais atrasos em seu procedimento, dentre outros prejuízos.

3.2) Do preço a que se refere o item 3.1, **R\$ 0,00 (XXXXX)** referem-se à comissão de corretagem, que serão pagos em favor da Imobiliária **XXXXXX**.

Parágrafo único: É de conhecimento do(s) **COMPRADOR(ES)** que o valor pago a título de intermediação imobiliária (comissão de corretagem) não será em hipótese alguma restituído pela Imobiliária e/ou **VENDEDORA** em caso de distrato, resolução ou rescisão judicial do presente contrato.

4- REAJUSTE MONETÁRIO

4.1) O preço ajustado para este compromisso, bem como os valores das prestações de amortização e do saldo devedor, constantes no **item 3** deste **QUADRO RESUMO**, serão reajustados monetariamente da seguinte forma:

4.2) O valor do contrato, bem como todos os valores das respectivas prestações de amortização e do saldo devedor serão reajustados monetariamente a partir da DATA BASE deste contrato, ora convencionada como sendo o primeiro dia do mês da celebração deste contrato, até o mês da emissão do Auto ou Certificado de Conclusão ("habite-se") do bloco ou torre onde se localizará o apartamento ora compromissado, com base na variação acumulada **mensal** do Índice Nacional do Custo da Construção - INCC, da Fundação Getúlio Vargas - FGV, tomando-se como ÍNDICE BASE o INCC/FGV do mês anterior ao da assinatura do presente contrato e como ÍNDICE DE REAJUSTE o INCC/FGV do mês anterior ao do pagamento de cada prestação. Após o mês da emissão do Auto ou Certificado de Conclusão ("habite-se"), tendo o(s) **COMPRADOR(ES)** saldo a quitar ou parcelas vencidas, o ÍNDICE DE REAJUSTE passará a ser Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, da Fundação Getúlio Vargas- FGV.

4.3) As variações positivas e negativas do(s) índice(s) eleitos serão devidamente aplicadas pela **VENDEDORA**, até o limite, no caso das negativas, do preço pactuado, para a garantia do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Eventuais diferenças a maior apuradas mensalmente em cada período de reajuste, estarão sujeitas a atualização monetária e serão incorporadas à prestação do primeiro mês do seguinte período de reajuste, com a qual ditas diferenças devem ser pagas, na data do vencimento da prestação, exceto quanto as diferenças a maior pertinentes ao último período de reajuste, que se incorporam à última prestação e com esta devem ser pagas.

4.4) A periodicidade do reajuste poderá ser reduzida pelos poderes públicos ou em virtude de superveniente entendimento jurisprudencial sobre a legislação hoje vigente. A redução da periodicidade, nessas hipóteses, independerá de qualquer notificação ou aviso, no que diz respeito à sua aplicação.

4.5) Na hipótese de congelamento, extinção, modificação de periodicidade de aplicação dos índices acima eleitos, os reajustes permanecerão, passando a ser calculados, dessa data em diante: (i) com base na variação acumulada da taxa mensal do Custo Unitário Básico - CUB, calculado e divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo - SINDUSCON, em substituição do INCC/FGV; (ii) com base no índice Nacional de Preços ao Consumidor-INPC, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, em substituição do IGPM/FGV; ou, (iii) na falta de quaisquer desses índices substitutivos, o reajuste será calculado com base no índice oficial que melhor recomponha a efetiva desvalorização da moeda.

4.6) As parcelas poderão ser pagas antecipadamente, no todo ou em parte, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, mediante prévia solicitação por escrito à **VENDEDORA**.

5 - FINANCIAMENTO - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

5.1) A aquisição do apartamento ora objetivado, assim compreendida a fração ideal de terreno e a construção das acessões e benfeitorias, poderá ocorrer, se assim convenionado no **item 3** do **QUADRO RESUMO**, mediante financiamento a ser concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ao(s) **COMPRADOR(ES)** com Recursos Financeiros provindos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS ou do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) de acordo com o enquadramento estabelecido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** do(s) ora **COMPRADOR(ES)**.

5.2) Na hipótese supra, o financiamento será formalizado por instrumento padrão da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, no qual o(s) **COMPRADOR(ES)** figurarão como devedores fiduciários e a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** como credora fiduciária, dispondo esse contrato sobre a venda da fração ideal de terreno, a contratação da construção do apartamento e o financiamento concedido, dentre outras avenças.

5.3) A **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** poderá, a seu exclusivo critério, exigir do(s) **COMPRADOR(ES)** a constituição de fiador(es) em garantia da operação de financiamento.

5.4) O(s) **COMPRADOR(ES)** declaram ter ciência de que o Financiamento a ser concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, sua liberação integral e tempestiva, é de sua **EXCLUSIVA** responsabilidade, razão pela qual deverá atender a todos os requisitos do agente financeiro exigidos na época da contratação do financiamento.

5.5) O(s) **COMPRADOR(ES)** autoriza(m) a **VENDEDORA** a proceder as necessárias consultas nos Órgãos de Restrição de Crédito para análise de crédito, bem como, transmitir informações acerca dos seus dados pessoais para a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, com a finalidade de obtenção de financiamento imobiliário.

5.6) Estando apto(s) a receber(em) o financiamento pretendido ou já tendo este se operado e, dessa forma, mantido o apartamento escolhido fora do sistema de vendas do empreendimento, a desistência do(s) **COMPRADOR(ES)** de sua aquisição o(s) sujeitará à rescisão e às penalidades deste contrato.

5.7) O valor de financiamento a ser obtido na **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** pelo(s) **COMPRADOR(ES)** é o constante no **item 3** e subitens relacionados ao financiamento, deste **QUADRO RESUMO**, sujeito à aprovação pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

6 - CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO

6.1.) O distrato ou a resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do(s) **COMPRADOR(ES)**, o(s) sujeitará(ão) às **penalidades aplicáveis e aos prazos para devolução de valores ao(s) COMPRADOR(ES)** nos termos abaixo especificados:

a) **Pena convencional de 30% (trinta por cento)** sobre os valores pagos, a título de perdas e danos prefixados, para o ressarcimento das despesas irre recuperáveis incorridas pela **VENDEDORA**, dentre as quais aquelas de natureza administrativa, com publicidade, registros e com o pagamento de tributos (PIS, COFINS e ITBI);

6.2) Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde, ainda, o(s) **COMPRADOR(ES)**, em caso de resolução ou de distrato, pelos seguintes valores:

a) As quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

b) Cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

c) Valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*;

d) Valor correspondente a todas as despesas efetuadas pela **VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como por aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(s) **COMPRADOR(ES)**;

e) Custas judiciais e honorários advocatícios caso tenha ocorrido propositura de ação judicial.

6.3) O(s) **COMPRADOR(ES)**, dessa forma, fará(ão) *jus* à restituição das quantias pagas à **VENDEDORA**, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas

deduzidas cumulativamente, os encargos das alíneas dos **itens 6.1 e 6.2** supra, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data da emissão do habite-se.

Parágrafo primeiro – Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se refere o *caput* desta cláusula, o valor remanescente devido ao(s) **COMPRADOR(ES)** será pago em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do instrumento que formalizar a revenda.

Parágrafo segundo – Tanto na hipótese de distrato como na hipótese de rescisão contratual, operar-se-á de forma automática a liberação e disponibilização do apartamento para venda a terceiros.

Parágrafo terceiro – O(s) **COMPRADOR(ES)** receberá(ão) a referida devolução, desde que o imóvel tenha sido restituído à **VENDEDORA**, livre e desocupado de pessoas e coisas, e reposto ao idêntico estado de quando lhe foi entregue.

Parágrafo quarto - Fica reconhecido e assegurado à **VENDEDORA**, o direito de se reintegrar liminarmente na posse da unidade tratada neste instrumento, na eventualidade do(s) **COMPRADOR(ES)** nela terem sido imitidos.

Parágrafo quinto - Os **COMPRADOR(ES)** perderá(ão) em favor da **VENDEDORA** as benfeitorias que vier a introduzir no imóvel.

6.4) Resolver-se-á, ainda, este contrato na ocorrência de quaisquer das hipóteses abaixo, mediante envio de comunicação simples ao(s) **COMPRADOR(ES)**:

a) a exclusivo critério da **VENDEDORA**, caso não atenda(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** as exigências da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** sobre sua documentação ou não venha ser aprovado, pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, o financiamento ao(s) **COMPRADOR(ES)**, por qualquer motivo;

b) a exclusivo critério da **VENDEDORA**, caso o valor do financiamento concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ao(s) **COMPRADOR(ES)** ou o valor liberado do seu FGTS sejam inferiores aos valores mencionados no **QUADRO RESUMO** deste contrato e não tiver(em) o(s) **COMPRADOR(ES)** a possibilidade de, à vista, suprir com recursos próprios as diferenças devidas a tal título;

c) caso deixe(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** de cumprir quaisquer dos pagamentos previstos neste contrato e, tendo sido notificado(s) pela **VENDEDORA**, não efetue(m), no prazo de 10 (dez) dias corridos, o pagamento das parcelas vencidas, acrescidas dos reajustes e das penalidades nos termos contratualmente previstos;

d) caso o(s) **COMPRADOR(ES)** se recuse(m) a assinar ou não compareça(m) para a assinatura do contrato de financiamento com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, na data e hora comunicada pela **VENDEDORA** ou quem está indicar;

e) caso o(s) **COMPRADOR(ES)** deixe(m) de cumprir qualquer das obrigações assumidas neste contrato por um período superior a 10 (dez) dias, sendo constituído imediatamente em mora na forma da lei, aqui considerados exemplificativamente, pagamento das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias relativas à unidade, seguros, imposto predial e territorial urbano, enquanto não houver quitado seu preço e transmitido seu domínio junto ao Serviço de Registro Imobiliário competente.

Parágrafo único – As **penalidades aplicáveis e os prazos para devolução de valores ao COMPRADOR** serão as mesmas estabelecidas no item "6.1 e 6.2" deste **QUADRO RESUMO**.

6.5) Ficam o(s) **COMPRADOR(ES)** cientes de que, resolvendo-se o presente instrumento, por qualquer motivo, **resolver-se-á automaticamente eventual instrumento acessório de aquisição de vaga de garagem autônoma** celebrado entre as Partes.

6.6) Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no **item 2** do **QUADRO RESUMO**, acrescido de sua cláusula de tolerância, além do período pelo qual perdurar eventual motivo de força maior e/ou caso fortuito, poderão os **COMPRADOR(ES)** optar pela rescisão do presente contrato, fazendo jus ao recebimento da integralidade dos valores pagos à **VENDEDORA**, atualizados conforme o índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, além de multa contratual equivalente a 0,1% (um décimo por cento) dos valores pagos, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data da celebração da resolução.

Parágrafo primeiro: Havendo a necessidade de prorrogação do prazo de entrega, a **VENDEDORA** notificará o(s) **COMPRADOR(ES)** sobre a nova data prevista para entrega da unidade, devendo o(s) **COMPRADOR(ES)** manifestar(em)-se, por escrito e no prazo a ser estabelecido pela **VENDEDORA**, sobre a intenção de permanecer(em) contratado ou optar pela rescisão contratual.

Parágrafo segundo: Uma vez manifestada a vontade permanecer(em) contratado(s), em caso de posterior pedido de rescisão contratual pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, a **VENDEDORA** poderá deduzir do montante a restituir os valores inerentes a multa até então paga, em razão da aplicação da cláusula 6.7.

6.7) Optando o(s) **COMPRADOR(ES)** pela não rescisão do presente contrato, o mesmo fará jus à multa de 1% (um por cento) para cada mês de atraso, *pro rata die*, incidentes sobre os já valores pagos à **VENDEDORA**, corrigidos monetariamente pelo Índice contratualmente adotado.

Parágrafo primeiro – O pagamento da multa moratória prevista na cláusula anterior cessará imediatamente tão logo seja emitido o Habite-se ou documento equivalente, pelo órgão competente, em favor da **VENDEDORA**.

Parágrafo segundo - A penalidade ora prevista só poderá ser exigida da **VENDEDORA** se o(s) **COMPRADOR(ES)** estiver(em) integralmente adimplente(s) com suas obrigações contratuais.

7 - DIREITO DE ARREPENDIMENTO:

7.1) É facultado ao(s) **COMPRADOR(ES)** o exercício do direito de arrependimento no prazo improrrogável de **até 07 (sete) dias corridos**, contados da assinatura do presente instrumento, nos termos do ar. 49, da Lei Federal nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estande de vendas, fora da sede da **VENDEDORA**;

Parágrafo único: Os plantões comerciais da **VENDEDORA não são estandes de vendas**, mas sim, extensão de sua própria sede administrativa, aplicando-se o item supra apenas nos casos de contratos firmados em estruturas temporárias instaladas pela **VENDEDORA** em eventos de curta duração, tais como exposições e feiras de imóveis.

7.2) Será considerado como exercido o direito de arrependimento, se encaminhada pelo(s) **COMPRADOR(ES)** notificação por escrito à **VENDEDORA**, dentro do prazo de 7 (sete) dias, por meio de carta registrada com aviso de recebimento, sendo considerada a data da postagem como data final da contagem do prazo.

7.3) Uma vez exercido o direito de arrependimento, a **VENDEDORA** procederá com a devolução da integralidade dos valores pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

7.4) Sob nenhuma hipótese, a **VENDEDORA** atenderá manifestações de arrependimento da presente promessa de compra e venda, em modalidade diversa da estabelecida na cláusula 7.2 supra, ainda que manifestada por e-mail e/ou telefone, dentre outros meios, sendo tais manifestações consideradas nulas para todos os fins de direito.

7.5) Transcorrido o prazo de 07 (sete) dias sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, todas as disposições contratuais se consolidarão concretizando-se, assim, a irretratabilidade do contrato.

8 – ÔNUS:

8.1) Ficam o(s) **COMPRADOR(ES)** cientes da possibilidade de eventual constituição de ônus sobre o imóvel para a garantia de financiamento destinado à construção do empreendimento, nos termos da Cláusula 10 das Disposições Gerais.

9 - DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR E OUTRAS INFORMAÇÕES:

9.1. - Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento particular de promessa de venda e compra e outras avenças: a) cópia do Memorial Descritivo da unidade e Termo de Garantia; b) Planta da UAR; c) Croqui de implantação; d) Tira Dúvidas; e) Croqui de vagas de garagem; f) cópia do Memorial Descritivo da Área Comum; e g) Termo de ciência; os quais ficam fazendo parte integrante deste, como ANEXOS, cientes os **COMPRADORES**.

9.2. – O Memorial de Incorporação deste empreendimento está registrado sob o **R. 7, à margem da matrícula nº 164.734, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá-SP**.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes retro qualificadas, atendendo às condições indicadas no **QUADRO RESUMO** acima e, mais, as adiante explicitadas, resolvem celebrar, como de fato celebram, o presente

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

DISPOSIÇÕES GERAIS

I. - DO EMPREENDIMENTO

1.1) A **VENDEDORA**, por força de Escritura Pública de Permuta adquiriu o imóvel registrado na matrícula nº **164.734**, do **1º do Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP**, imóvel definido como **LOTE 04 A**, urbano, sem benfeitorias, com área de 22.367,03m² (vinte e dois mil trezentos e sessenta e sete virgula três metros quadrados), localizado na Avenida Juvenal Arantes, s/n, Lote 04-A, Medeiros, na cidade de Jundiaí-SP, onde instituirá o empreendimento habitacional denominado "**DIFFERENZIATO RESIDENCIAL**" aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jundiaí através do processo n. 19.419-1/18.

1.2) O condomínio **DIFFERENZIATO RESIDENCIAL** será constituído de 03 (três) EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS sob a denominação de Torre "A", Torre "B" e Torre "C", contendo: portaria (com 01 w.c e sala de DG), churrasqueira simples (com 02 w.c, sendo 01 pne), churrasqueira dupla (com 02 w.c, sendo 01 pne), abrigo de lixo, salão de festas com cozinha, churrasqueira e 03 w.c, sendo 01 pne, além de área para funcionários com copa e 02 vestiários (masculino e feminino), lazer, piscina adulto, piscina infantil, lava pés, 02 vestiários na área de piscina (masculino e feminino) e 01 vestiário pne, academia externa, playground 01, playground 02, quadra, reservatório inferior, casa de bombas, centro de medição/antecâmara/sala de pressurização, hall de entrada (com 01 w.c), 02 (dois) sobressolos e 507 (quinhentas e sete) vagas de garagem, sendo 131 (cento e trinta e uma) vagas de garagem autônomas, 343 (trezentas e quarenta e três) vagas determinadas e 33 (trinta e três) vagas de uso comum, conforme demonstradas abaixo, cujas disposições fazem parte integrante do presente instrumento, na forma de Anexo.

1.3) Cada torre possui 01 (um) **pavimento térreo**, diferenciados entre eles e descritos abaixo:

Torre "A": 06 (seis) apartamentos, hall social, marquise, área comum, escada, centro de pressurização, centro de medição, 01 w.c pne/ hall/ lazer;

Torre "B": 06 (seis) apartamentos, hall social, marquise, área comum, escada, centro de pressurização, centro de medição, 01 w.c pne/ hall/ lazer;

Torre "C": 06 (seis) apartamentos, hall social, marquise, área comum, escada, centro de pressurização, centro de medição, 01 w.c pne/ hall/ lazer.

1.3.1) Todas as torres possuem **19 (dezenove) pavimentos tipo (1º ao 19º pavimento)**, composto por 08 (oito) unidades autônomas, área de circulação, escadaria e elevadores, barrilete, caixa d'água, e casa de máquinas.

1.3.2) Sendo assim, as **Torres "A", "B" e "C"** possuem, juntas, 474 (quatrocentas e setenta e quatro) unidades autônomas.

1.4) As unidades autônomas estão numeradas em sentido horário, iniciando pelo apartamento 01, que está à esquerda de quem está posicionado no hall social de entrada de cada edifício conforme determinadas em projetos.

1.5) O acesso principal às unidades autônomas das Torres "A", "B" e "C" será realizado pela Avenida Juvenal Arantes, Medeiros, Jundiaí/SP.

1.6) As áreas privativas, de uso comum, e total de CONSTRUÇÃO, assim como os coeficientes de proporcionalidades das frações ideais em percentagem foram rigorosamente calculados conforme critérios estabelecidos pela NBR-12.721.

1.7) Devido a extensão do empreendimento, a entrega das obras do **"DIFFERENZIATO RESIDENCIAL"** será efetuada em **etapas distintas**, sendo certo que a execução de cada etapa será totalmente desvinculada uma da outra e o prazo de construção de cada fase será expressamente determinado no contrato de promessa de venda e compra de cada unidade autônoma da respectiva Torre.

1.7.1) Em razão da entrega faseada das Torres, os itens das áreas comuns também serão entregues de forma gradual, sendo que na 1ª Fase será entregue a Portaria, Salão de festas e Edifício Garagem e na 2ª Fase será entregue a área de lazer.

1.8) As áreas destinadas ao estacionamento comportarão **507 (quinhentas e sete) vagas para estacionamento de 1 (um) veículo**, distribuídas da seguinte forma:

131 (cento e trinta e uma) vagas de garagem autônomas, distribuídas da seguinte forma:

a) 131 (cento e trinta e uma) vagas simples descobertas, com 12,00m² (2,40m x 5,00m), conforme demonstradas no quadro anexo, que segue os projetos que fazem parte integrante da incorporação imobiliária;

343 (trezentos e quarenta e três) vagas determinadas, distribuídas da seguinte forma:

a) 62 (sessenta e duas) vagas simples cobertas, com 12,00m² (2,40m x 5,00m);

b) 60 (sessenta) vagas simples cobertas, com 12,00m² (2,40m x 5,00m);

c) 14 (quatorze) vagas descobertas PNE, com 12,50m² (2,50m x 5,00m) + faixa com 6,00m² (1,20m x 5,00m);

d) 207 (duzentas e sete) vagas simples descobertas, com 12,00m² (2,40m x 5,00m);

33 (trinta e três) vagas de uso comum, distribuídas da seguinte forma:

a) 02 (duas) vagas de embarque e desembarque coberta, com 17,50m² (3,50m x 5,00m);

- b) 01 (uma) vaga de embarque e desembarque descoberta, com 17,50m² (3,50m x 5,00m);
- c) 03 (três) vagas de carga e descarga TIPO I descoberta, com 38,50m² (3,50m x 11,00m);
- d) 03 (três) vagas de carga e descarga TIPO II descoberta, com 17,50m² (3,50m x 5,00m);
- e) 24 (vinte e quatro) vagas para visitante externas descobertas, com 12,00m² (2,40m x 5,00m).

Observação: As vagas para portadores de necessidades especiais (PNE) são todas acessórias de unidades autônomas.

1.9) A distribuição das vagas de garagem determinadas será a constante no Anexo "e" do presente instrumento.

Cláusula II – DO OBJETO

2.1) Assim, a **VENDEDORA**, pelo presente instrumento, promete vender ao(s) **COMPRADOR(ES)** e este(s), a comprar, a UA devidamente identificada no **item 01** do **QUADRO RESUMO**.

2.2) Fazem parte do empreendimento as obras de infraestrutura para atendimento à UA, tais como: redes de água potável, coleta e afastamento de esgotos, instalações elétricas e telefonia.

2.3) A UA está inteiramente pré-definida, conforme **Memorial Descritivo ANEXO** e memorial de Incorporação do empreendimento, com os quais os **COMPRADOR(ES)** estão cientes e de acordo, obrigando-se a **VENDEDORA** a construí-la dentro dos padrões técnicos e em obediência às normas regulamentares.

Cláusula III – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1) O preço certo e ajustado para a presente promessa de venda e compra (fração ideal de terreno e benfeitorias acrescidas, prontas e acabadas), é aquele constante **item 3** do **QUADRO RESUMO**, para liquidação à vista e em moeda corrente nacional, não incluídos juros e atualização monetária. O pagamento do preço a prazo, de acordo com o convencionado entre as partes, estará sujeito a **atualização monetária**, a partir do primeiro dia do mês da celebração deste contrato, que é a DATA BASE para os efeitos do reajuste monetário, calculada nos termos e de acordo com os índices e demais condições estipuladas no **item 4** do **QUADRO RESUMO** e demais disposições deste contrato.

3.2) O valor das prestações integrantes do preço deverá ser pago pontualmente em seus respectivos vencimentos, de acordo com os critérios estabelecidos neste contrato, através de boleto bancário emitido pela **VENDEDORA**.

Parágrafo primeiro – O não recebimento do boleto bancário pelo(s) **COMPRADOR(ES)** não poderá ser alegado como motivo para o não pagamento, obrigando-se, nesse caso, o(s) **COMPRADOR(ES)**, a imediatamente contatar(em) o Canal de Relacionamento com o Cliente da **VENDEDORA** para sua pronta e tempestiva regularização.

Parágrafo segundo - O(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m), durante o prazo de pagamento do preço ora ajustado, a comunicar à **VENDEDORA** eventual mudança de seu endereço, inclusive do endereço fornecido para envio de correspondências, endereço eletrônico (e-mail), telefone e número de celular não podendo se valer deste fato para justificar atraso(s) de pagamento ou faltas contratuais, obrigando-se a manter atualizado o cadastro do cliente.

3.2.1) Se o vencimento da parcela cair em dia não útil, fica o vencimento automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. Entende-se por "Dias Úteis", qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado, considerando-se como feriado: (i) os feriados nacionais para o Brasil; (ii) os feriados estaduais para o Estado de São Paulo; (iii) os feriados municipais para a cidade de Jundiaí-SP.

3.2.2) O eventual recebimento de prestações e parcelas em atraso não constituirá alteração ou novação contratual, mas mero ato de tolerância da **VENDEDORA**, a qual, em tal caso, pelo simples decurso do prazo, caberá o direito de exigir o valor atualizado monetariamente pela variação do INCC-M/FGV, se em fase de obra, ou IGP-M/FGV, se após o Habite-se, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e mais multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido. Se a cobrança for através de advogado, pela via judicial ou extrajudicial, serão devidos honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

3.3) Fica assegurado à **VENDEDORA** o direito de cobrar do(s) **COMPRADOR(ES)**, até a outorga da escritura pública a ser formalizada ou assinatura de contrato de financiamento junto à instituição financeira, quaisquer valores relativos às penalidades em que o(s) mesmo(s) tenha(m) incorrido no curso deste contrato, e que, seja qual for o motivo, não tenham sido por ele(s) liquidados.

3.4) Declaram as partes, expressamente, que o presente contrato é título executivo extrajudicial, na forma do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, sendo que o pagamento de parcelas e a cobrança de saldo não retira a liquidez e certeza do débito, que será calculado por simples operação aritmética.

3.5) Nos termos dos arts. 286 e sgs. do Código Civil, concorda(m) expressamente o(s) **COMPRADOR(ES)**, desde já, que a **VENDEDORA** poderá ceder, total ou parcialmente, o crédito decorrente deste instrumento, na forma que melhor lhe aprouver, bastando comunicar, formalmente, àquele(s), a quem deverão ser pagas as parcelas.

3.6) Considerando que a **VENDEDORA** somente receberá a importância que vier a ser financiada após o registro do contrato de financiamento perante o Registro de Imóveis competente, acordam as partes que o(s) **COMPRADOR(ES)**, pagará(ão), ainda, a variação monetária *pro rata die*, calculada entre a data da última atualização da parcela vencida e aquela da efetiva liberação dos recursos, constituindo-se tal valor em dívida líquida, certa e exigível.

3.7) Se, por qualquer motivo o contrato de financiamento vier a ser assinado em data posterior à aprazada, o(s) **COMPRADOR(ES)** ficará(ão) obrigado(s) a pagar à **VENDEDORA** a atualização do preço e dos encargos estipulados

neste contrato, calculados *pro rata die*, até a data da sua efetiva liberação, inclusive aqueles encargos que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro.

3.8) O(s) **COMPRADOR(ES)** confessa(m) e reconhece(m), desde já, dever à **VENDEDORA**, todo o montante do preço não coberto pelo contrato de financiamento bancário, mesmo que no referido contrato com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** conste a quitação integral do preço, por exigência do agente financeiro, para efeito de constituição da garantia (hipotecária ou alienação fiduciária) sobre o imóvel prometido à venda, considerando-se, portanto, para efeito de amortização do saldo devedor, somente os recibos correspondentes emitidos pela **VENDEDORA**.

3.9) Caso a **VENDEDORA** venha antecipar a entrega da obra, antes do prazo previsto neste instrumento, o(s) **COMPRADOR(ES)** declaram desde já que não se opõe com relação à entrega antecipada, obrigando-se a antecipar, por consequência, o pagamento de eventuais parcelas não vencidas.

3.10) Exclusivamente para efeito do disposto no artigo 41, da Lei n.º 4.591, de 1964, o preço total ajustado, conforme detalhamento do **item 3** do **QUADRO RESUMO**, corresponde à quota de terreno e suas acessões e benfeitorias, visto serem uno e indivisível, para os efeitos da presente promessa de venda e compra.

3.11) Fica desde já acordado que a **VENDEDORA** não é responsável, seja a que título for, por qualquer obrigação assumida pelo(s) **COMPRADORES**, nos termos de instrumento ou contrato de financiamento a ser celebrado com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

3.11.1) Excepcionalmente, caso a **VENDEDORA** seja obrigada a arcar com qualquer valor cuja responsabilidade era do(s) **COMPRADOR(ES)**, independente de aviso ou notificação para constituição de mora, poderá a **VENDEDORA** exigir do(s) **COMPRADOR(ES)** os reembolso de respectivos valores, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* e correção monetária pelo INCC, se antes da expedição do habite-se, ou pelo IGP-M, após a expedição do habite-se.

3.12) Caso o montante do financiamento a ser concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e/ou a LIBERAÇÃO DO FGTS**, não forem suficientes para cobrir o pagamento de todos os valores, inclusive acréscimos, ajustados no **QUADRO RESUMO**, a diferença a maior deverá se paga diretamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)** à **VENDEDORA**, com recursos próprios e à vista. Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** não disponha(m), à época de numerários suficientes para efetuar o pagamento, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, dar por rescindido este contrato ou receber a diferença a maior por meio de INSTRUMENTO DE NOVAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA, com incidência de correção das parcelas, nos termos do **item 4** do **QUADRO RESUMO**, em abatimento ao presente contrato, comprometendo-se o(s) **COMPRADOR(ES)**, desde já a assinar Notas Promissórias e apresentar Fiodor idôneo, se assim exigido à época própria pela **VENDEDORA**.

3.13) O(s) **COMPRADOR(ES)** fica(m) ciente(s) que deverá(ão), desde a data da assinatura do presente contrato até assinatura do contrato de financiamento com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, estar com a

documentação integralmente regularizada e atualizada, sendo certo que, quando notificados pela **VENDEDORA**, através de e-mail e/ou carta, deverão apresentar todos os documentos solicitados e/ou comparecerem para assinatura do financiamento, sob pena do não atendimento ao solicitado na referida notificação ser caracterizado como inadimplemento contratual, ficando sujeitos à aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido à **VENDEDORA**, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária de acordo com **item 4** do **QUADRO RESUMO**, a critério da **VENDEDORA**, que, poderá, ainda, optar pela rescisão do presente contrato.

Cláusula IV – ASPECTOS CONSTRUTIVOS, VISTORIAS E CHAVES

4.1) As acessões e benfeitorias, que constituirão a unidade autônoma de que trata este contrato, serão executadas de conformidade com o projeto aprovado pelos órgãos da Prefeitura Municipal e fiel observância aos memoriais descritivos de acabamento e equipamentos.

4.2) Caberá exclusivamente à **VENDEDORA** a escolha e contratação de uma ou mais empresas especializadas em construção civil, doravante denominadas simplesmente CONSTRUTORA(S), que se encarregarão das obras de construção civil do empreendimento, e responsabilizando-se pela: a) direção, programação e execução dos serviços técnicos de construção; b) direção exclusiva dos canteiros de serviços; c) escolha de técnicos e operários.

4.3) A(s) CONSTRUTORA(S) contratada(s), no desempenho de suas funções, deverá(ão) respeitar os projetos, as normas técnicas, legislação e regulamentos que regem a espécie e se responsabilizar(em) pela estabilidade de construção, na forma da lei, bem como por todas as garantias cabíveis.

4.4) Conforme Convenção do Condomínio são proibidas quaisquer modificações externas e internas das unidades autônomas, salvo aquelas eventualmente admitidas e autorizadas pela **VENDEDORA**, desde que não venham interferir na obtenção de "habite-se", bem como não acarretem despesas extraordinárias ao Condomínio. Caso qualquer modificação aprovada pela **VENDEDORA** venha acarretar despesas extraordinárias, antes de sua execução, estas despesas deverão ter seu custo acertado pelo interessado, para que em hipótese alguma sejam repassadas aos demais condôminos.

4.5) É terminantemente vedado ao(s) **COMPRADOR(ES)** executar qualquer alteração no projeto e na obra, muito menos que impeça ou dificulte a concessão do "habite-se", sob pena de rescisão contratual por infração grave.

4.6) Durante a construção não serão permitidas visitas na obra, justificando-se esta proibição por razões de segurança pessoal do(s) **COMPRADOR(ES)**, e também porque tais visitas, invariavelmente, provocam interrupção dos serviços e, conseqüentemente, prejudicam o prazo de execução da construção. Nada obstante, após a obtenção do "habite-se", e desde que mediante prévia e expressa autorização da CONSTRUTORA, a quem incumbirá estabelecer o dia e a hora, a **VENDEDORA** poderá organizar visita monitorada à obra, comunicando previamente o(s) **COMPRADOR(ES)**.

4.7) O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a:

a) vistoriar o apartamento objeto do presente instrumento, impreterivelmente na data agendada e comunicada pela **VENDEDORA** e, impreterivelmente nesta oportunidade, apontar vícios aparentes e de fácil constatação, sob pena de caducidade da reclamação;

b) receber as respectivas chaves do apartamento, assinando o respectivo "termo de entrega", impreterivelmente na data agendada e comunicada pela **VENDEDORA**;

c) providenciar o recebimento em seu favor da escritura definitiva de venda e compra ou instrumento particular junto à instituição financeira, devidamente registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, na data agendada e comunicada pela **VENDEDORA**;

d) zelar pelo bom uso do apartamento, realizando todas as manutenções periódicas preventivas recomendadas pelo Manual do Proprietário.

4.8) O não atendimento, pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, dos agendamentos e convocações feitas pela **VENDEDORA** caracteriza inadimplência contratual, passível das penalidades previstas neste contrato, o que inclui a sua rescisão, por opção da **VENDEDORA**. Independentemente do recebimento das chaves, por qualquer razão (inclusive inadimplência), a partir da data da comunicação feita pela VENDEDORA, o(s) COMPRADOR(ES) ficará(ão) responsável(is) pelo pagamento das despesas de condomínio e IPTU relativas à unidade por ele adquirida, bem como continuará(ão) responsável(is) pelo pagamento das parcelas do saldo do preço que se vencerem após essa data.

4.9) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) que está(ão) ciente(s) de que as chaves da unidade por ele(s) adquirida(s) não lhe serão entregues enquanto estiver em situação de inadimplência. Além disso, concorda desde já e anui que eventual inadimplência que acarrete a retenção das chaves, não exclui sua responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, foro e IPTU da unidade por ele adquirida.

4.10) Como condição para recebimento das chaves, além da quitação integral do preço do imóvel, o(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a providenciar o recebimento em seu favor da escritura definitiva de venda e compra ou instrumento particular junto à instituição financeira, devidamente registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, sob pena de caracterização de infração contratual, passível de ressarcimento pelas perdas e pelos danos diretos e indiretos suportados pela **VENDEDORA**.

4.11) As **eventuais diferenças, até 5% (cinco por cento)**, tanto para mais, quanto para menos, entre as áreas comuns ou privativas da unidade ora compromissada, constantes do projeto aprovado, enunciadas no **QUADRO RESUMO**, e as que vierem a constar no projeto de execução, não darão ensejo às partes contratantes de pleitear, uma da outra, qualquer modalidade de indenização ou ressarcimento.

4.12) A **VENDEDORA**, por si ou por intermédio da CONSTRUTORA, poderá substituir quaisquer materiais ou peças constantes nos aludidos memoriais descritivos, desde que por outros de custos equivalentes e/ou qualidade similar.

4.13) No prazo de construção previsto no **item 2** do **QUADRO RESUMO** não se incluem o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, desempenhados pelas concessionárias de serviços públicos e para implantação do Condomínio.

4.14) O prazo ajustado, ressalvado o que estipulam outras cláusulas deste contrato, não poderá ser reduzido, interrompido ou prorrogado, a não ser por motivos de força maior ou razões de origem alheia à vontade das partes, considerando-se como tais, todas e quaisquer ocorrências que direta ou indiretamente, possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui assumida, como, exemplificativamente, as seguintes: a) inobservância pelos condôminos ainda que temporariamente, das obrigações assumidas neste contrato; b) greves gerais ou parciais da indústria da construção civil, ou alguma atividade que a afete; c) atos de hostilidade ou guerra, rebelião, revolução, insurreição, tumulto, motim e outras perturbações de ordem pública; d) chuvas prolongadas, terremotos, tufões, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; e) incêndio, explosões, queda de aeronaves, que afetem a obra; f) paralisação geral dos transportes; g) eventuais demandas judiciais, provocadas pelos proprietários de imóveis confrontantes, que resultem na paralisação das obras, ou sejam impeditivos de sua execução na forma programada; h) demora na execução de serviços que são próprios das entidades públicas ou de concessionárias de serviços públicos; i) exigências feitas pelo competente órgão público, decorrentes de normas administrativas ou legais, supervenientes à datas do presente contrato; j) necessidades técnicas decorrentes de condições geológicas que obriguem a adoção e utilização de outros métodos para a execução dos serviços, que não os inicialmente determinados; l) condições de constituição do solo não reveladas na sondagem prévia, que impossibilitem a execução das fundações e o escoramento dos prédios ou muros lindeiros no prazo para tanto inicialmente previsto; m) falta de materiais ou mão-de-obra especializada ou não, na praça, notoriamente comprovada.

4.15) Qualquer modificação não autorizada pela **VENDEDORA** dá a esta o direito de exigir a imediata paralisação e restabelecimento da situação original, às expensas do(s) **COMPRADOR(ES)**, sem prejuízo da rescisão contratual.

4.16) A **VENDEDORA** poderá alterar o projeto, sem prejuízo da entrega da unidade prometida à venda nos termos do item "1" do Quadro Resumo, sempre que: a-) para a solução de ordem técnica ou estética relevante; b-) para atendimento de exigências dos órgãos públicos, corpo de bombeiros e empresas concessionárias de serviços públicos.

Cláusula V - DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA

5.1) São obrigações exclusivas da **VENDEDORA**:

a) Projetar, aprovar e executar conforme projeto aprovado: (i) as vias internas; (ii) as obras de terraplanagem, drenagem e complementares; (iii) a rede de abastecimento de água encanada; (iv) a rede de esgotos sanitários; (v)

a rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, telefonia e para-raios (SPDA); (vi) as obras do sistema de arborização e paisagismo, se houver; (vii) as obras de pavimentação, galerias pluviais, guias e sarjetas internas; (viii) as obras do sistema de gás encanado; (ix) as obras do sistema de prevenção e combate a incêndio.

b) Convocar a Primeira Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio.

Cláusula VI - DAS OBRIGAÇÕES DO(S) COMPRADOR(ES)

6.1) São obrigações exclusivas do(s) **COMPRADOR(ES)**:

- a) Pagar pontualmente as parcelas do preço previstas neste instrumento, assim como eventuais acréscimos justificados;
- b) Antecipar eventuais pagamento, caso a **VENDEDORA** venha antecipar a entrega do imóvel;
- c) Cumprir e fazer cumprir a Convenção de Condomínio e seu Regimento Interno;
- d) Contribuir pontualmente com a taxa de condomínio e demais taxas fixadas pela Assembleia Geral;
- e) Cumprir e fazer cumprir as normas próprias e limitações atinentes às construções das unidades autônomas;
- f) Arcar com o pagamento do IPTU e taxa condominial a partir da data da comunicação da **VENDEDORA** sobre a disponibilização das chaves;
- g) Quando da quitação integral do preço, proceder e arcar com os custos dos tributos e emolumentos referentes à outorga da escritura definitiva e do seu respectivo registro, para o recebimento das chaves do imóvel;
- h) Participar, pessoalmente ou por intermédio de procurador regularmente constituído, da Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio;
- i) Realizar a vistoria e receber as chaves quando da convocação da **VENDEDORA**;
- j) Comunicar a **VENDEDORA** sobre vícios não aparentes da unidade (ocultos) e em pleno prazo de garantia, antes de realizar qualquer intervenção ou seja, sem descaracterizá-la, a fim de oportunizar diagnóstico técnico pela **VENDEDORA**, sob pena de assunção exclusiva de todos e quaisquer ônus e desembolsos decorrentes da intervenção, e negativa de cobertura pela **VENDEDORA**.

6.2) O(s) **COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a zelar pela conservação da unidade e do prédio, promovendo o que se fizer necessário a preservação da vida útil de todos os itens integrantes da unidade e do prédio, respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar à unidade e ao prédio, obrigando-se a ler e a cumprir todas as regras do Manual do Proprietário, nos prazos indicados, com ênfase aos seguintes pontos:

- a) Conservar as esquadrias da unidade para evitar danos à sua durabilidade e prevenir infiltrações;
- b) Não ferir a camada impermeabilizada das fachadas do prédio, dos pavimentos de utilização comum, que deverão ser reconstituídos, se necessário, por profissional habilitado;
- c) Rever, através do condomínio, as fachadas e os revestimentos externos;
- d) Rever, através do condomínio, a cobertura do prédio, especialmente telhas, calhas, rufos e chapins;
- e) Rever, através do condomínio, a laje impermeabilizada dos pavimentos de utilização comum;

- f) Zelar, conservar e manter todos os equipamentos e acessórios da unidade e das partes comuns do prédio, promovendo seu uso adequado e fazendo os necessários reparos através de assistência técnica direta dos fabricantes;
- g) Conservar os rejuntamentos em geral, especialmente os dos pisos dos banheiros, cozinhas, áreas de serviço, peitoris e fachadas;
- h) Efetuar a manutenção dos equipamentos elétricos e hidráulicos.

Cláusula VII - DAS LIMITAÇÕES ÀS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

7.1) As construções que o(s) **COMPRADOR(ES)** a qualquer título venha(m) a fazer no imóvel obedecerão, rigorosamente, as limitações impostas pelo Código Civil brasileiro e pela legislação específica municipal.

7.2) Devem ainda, a fim de serem resguardados os interesses gerais e estéticos do empreendimento, ser obrigatoriamente obedecidas as limitações impostas pela Convenção do Condomínio, destacando-se as seguintes: a) Não poderá haver alteração na fachada da unidade autônoma, esta entendida como toda a parte externa da unidade; b) As cores serão previamente definidas pela **VENDEDORA**, e não poderão ser modificadas; c) As unidades autônomas destinam-se, exclusivamente, aos fins previstos no projeto aprovado e Memorial de Incorporação, ficando vedada qualquer outra destinação; e d) As unidades autônomas não poderão ser desmembradas.

7.3) Defeitos decorrentes da falta de manutenção preventiva adequada da unidade ou do não atendimento às disposições do Manual do Proprietário, bem como, danos decorrentes de mau uso/uso inadequado das instalações da unidade serão suportados exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**.

7.4) Os serviços para o conserto de problemas verificados dentro do prazo de garantia só poderão ser feitos pela **VENDEDORA**, pela assistência técnica do fabricante, do fornecedor ou por pessoa autorizada pela fábrica ou pelo fornecedor, constituindo o descumprimento das regras de garantia estipuladas nesta cláusula, a perda do direito de reclamação contra ou perante a **VENDEDORA**.

Cláusula VIII - DO CONDOMÍNIO DE COMPRADORES

8.1) Caso a UA seja comprada a duas ou mais pessoas, todas serão consideradas como uma só, assumindo, solidariamente, as obrigações declinadas.

8.2) Em caso de mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte do(s) adquirente(s), a **VENDEDORA** poderá notificar qualquer um dos responsáveis solidários para as medidas legais que sejam cabíveis, constituindo-se reciprocamente, neste ato, procuradores uns dos outros, para efeito de recebimento de intimações, notificações ou citações judiciais atinentes a este instrumento.

Cláusula IX – DA CESSÃO DE DIREITOS

9.1) O(s) **COMPRADOR(ES)** somente poderá(ão) ceder os direitos e obrigações de que se torna(m) titular(es) através do presente contrato, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e expressa anuência da **VENDEDORA** (interveniente), desde que: a) O(s) **COMPRADOR(ES)** esteja(m) em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele(s) assumidas através do presente instrumento; b) O novo adquirente venha a comprovar, de modo irrefutável, a sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, comprovando estar apto a assumir as obrigações que lhe forem outorgadas.

9.2) A **VENDEDORA** se exime de qualquer obrigação ou responsabilidade relativa ao recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) incidente sobre a referida cessão de direitos, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela **VENDEDORA**, bem como os termos da legislação municipal vigente.

9.3) Ocorrendo a transferência sem a anuência da **VENDEDORA**, esta será nula de pleno direito, permanecendo o(s) **COMPRADOR(ES)** vinculado(s) às obrigações assumidas perante a **VENDEDORA** ficando sujeito, ainda à rescisão contratual e a suas implicações legais e contratuais, a teor da Cláusula Décima Segunda deste contrato.

9.4) Não incidirá a cláusula penal prevista neste instrumento na hipótese do(s) **COMPRADOR(ES)** que der causa ao desfazimento do contrato encontrar adquirente substituto que o sub-rogue em todos os direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja prévia anuência da **VENDEDORA** e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do adquirente substituto.

9.5) Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** tenha(m) adquirido vaga(s) autônoma(s), ficará(ão) **obrigado(s) a ceder referido(s) direito(s)**, ao cessionário e/ou a outro titular de direito de unidades autônomas neste Empreendimento, ou ainda rescindir referido(s) instrumento(s) contratual(is), visto ser condição imprescindível para aquisição das vagas a qualidade de proprietário de unidade autônoma no Empreendimento "**DIFFERENZIATO RESIDENCIAL**".

Cláusula X - DA POSSE, DA SECURITIZAÇÃO, DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

10.1) Ajustam as partes que à **VENDEDORA** sempre será assegurado o direito de, em qualquer época, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em função de que o imóvel poderá ser objeto de alienação fiduciária.

10.2) Por sua vez, o(s) **COMPRADOR(ES)** concorda(m), desde já, com todo o disposto nos itens desta cláusula, e, portanto, com a possibilidade de aplicação ao presente contrato, a critério da **VENDEDORA** e/ou instituição financeira, do instituto da hipoteca ou, alternativamente, do regime jurídico da alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.541/1997 e posteriores alterações, obrigando-se a subscrever os documentos e alterações necessárias, sob pena de ficar caracterizada infração ao presente contrato, concordando, especialmente, que a **VENDEDORA**, na qualidade de fiduciante, desde que obtida a expressa anuência do Agente Financeiro ou fiduciário, possa transmitir os direitos de

que seja titular sobre o imóvel objeto do presente instrumento, alienando-o fiduciariamente em garantia, assumindo o(s) **COMPRADOR(ES)** as respectivas obrigações, desde que sejam mantidas inalteradas as condições de valor, prazo, taxa de juros, encargos e atualização monetária, de acordo com os critérios aqui definidos, responsabilizando-se o(s) **COMPRADOR(ES)** pelas despesas relativas a instituição de referido regime de garantia no momento da concessão do repasse, inclusive da contratação de seguros de invalidez e morte.

10.3) Diante de todo o exposto, o(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) sua expressa ciência dos fatos narrados pela **VENDEDORA**, bem como sua expressa, irrevogável e irretroatável anuência à futura hipoteca ou alienação fiduciária que a **VENDEDORA** constituirá em favor da empresa securitizadora ou em favor dela, ou ainda através do agente financeiro.

10.4) Nos termos da Lei 9.514/1997, as partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite títulos lastreados neste crédito; (ii) alienação fiduciária imobiliária é um contrato de garantia pelo qual a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel permanece com o financiador até que o devedor complete o pagamento da dívida com seus encargos; (iii) a posse direta do imóvel financiado permanece com o devedor, desde que este esteja em dia com suas obrigações, estando o devedor sujeito a perder essa posse caso se torne inadimplente, de acordo com os arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997.

10.5) O(s) **COMPRADOR(ES)** concorda(m) e está(ão) ciente(s) de que o crédito da **VENDEDORA** poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e obrigações.

Cláusula XI - DA DECLARAÇÃO DO(S) COMPRADOR(ES)

11.1) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) ter conhecimento e estar(em) de acordo com as seguintes disposições:

a) a efetivação do negócio imobiliário objeto deste contrato está condicionada, no caso de parte do pagamento ser feito com recursos de **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, a aprovação pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** do cadastro e das condições sócio-econômicas do(s) **COMPRADOR(ES)**, de acordo com os critérios daquela instituição.

b) a utilização do FGTS (se e quando for o caso) para o pagamento de parte do preço deste compromisso está condicionada ao enquadramento do(s) **COMPRADOR(ES)** nas normas da **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** para utilização do FGTS e do Conselho Curador do FGTS, tudo transmitido integralmente ao(s) **COMPRADOR(ES)** e por este(s) aceito, esclarecido que tais normas estão sujeitas a alterações.

c) que leu e entendeu todos os termos deste instrumento, tendo recebido as informações necessárias e sanadas eventuais dúvidas, inclusive com relação aos demais documentos anexados a este instrumento, dispondo do tempo necessário para submetê-lo a apreciação de advogado.

11.2) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m)-se, também, ciente(s) e de acordo com as seguintes disposições:

a) Este contrato tem caráter irrevogável e irretratável, após o decurso do prazo do direito de arrependimento por parte dele(s) **COMPRADOR(ES)**, desde que aplicáveis ao caso;

b) Sem qualquer ingerência da **VENDEDORA**, sua proposta de financiamento poderá não ser aceita pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, sem que esta esteja obrigada a declinar o motivo da sua recusa, hipótese em que o(s) **COMPRADOR(ES)** estará(ão) sujeito(s) à rescisão e receberá(ão), em devolução, os valores até então pagos na forma estabelecida no **item 6 do QUADRO RESUMO**;

c) A **VENDEDORA** poderá constituir-se como a primeira Síndica do condomínio ou indicar síndico profissional, bem como a administradora do Condomínio, com prazo de mandato pré-fixado, iniciado a partir da Assembleia Geral de Instalação de Condomínio, para que a vida operacional do Condomínio seja definitivamente implantada;

d) Nos termos do artigo 368 e seguintes do Código Civil, no caso de existir entre as partes, valores a serem recebidos e quitados, simultaneamente, oriundos de qualquer obrigação contratual ou extracontratual, fica desde já autorizada a compensação dos valores, independente de anuência da outra parte;

e) A **VENDEDORA** poderá exigir do(s) **COMPRADOR(ES)** a antecipação de valores para efeitos de quitação de custas extrajudiciais, em especial, cartorárias para efeitos registrais do contrato, mediante posterior prestação de contas e reembolso de valores com correção monetária na hipótese de recolhimento superior à despesa. Da mesma forma, poderá ser solicitado complemento de valores na hipótese inversa.

11.3) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) não ter nenhuma situação cadastral impeditiva do negócio ora contratado, quer em seu nome, do cônjuge, convivente ou co-obrigado, decorrentes de cheques devolvidos, execuções ou quaisquer outras restrições, sendo certo que, caso haja algum apontamento cadastral no seu nome ou no nome do cônjuge, convivente ou co-obrigado, o presente contrato será rescindido na forma adiante pactuada.

11.4) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m)-se ciente(s) que, por ocasião do registro da Escritura Pública de Venda e Compra ou do Contrato de Financiamento da unidade ora compromissada perante o Oficial de Registro de Imóveis, para apuração do valor do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, a Prefeitura Municipal de Jundiá atualizará o valor da presente promessa de compra e venda ou do contrato de financiamento, desde a data de sua assinatura até a data do efetivo pagamento do imposto, anualmente, mediante variação do INCC/IBGE, por força do artigo 140 da Lei Complementar 460/2008 – Código Tributário da Cidade de Jundiá.

Cláusula XII – DO MANDATO

12.1) Fica conferido pelo(s) **COMPRADOR(ES)** à **VENDEDORA**, por meio da presente cláusula com efeito de mandato, poderes expressos para: **(a)** representa-lo(s) perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá, com o fito de efetivar as retificações, ratificações, modificações, alterações e averbações que por ventura se fizerem necessárias frente a Incorporação Imobiliária, no decorrer da execução do contrato, bem como poderes expresso de representação para requerer o Registro da Instituição, Divisão, Especificação, Instituição e Convenção do Condomínio; **(b)** representa-lo(s) perante empresas concessionárias de serviços públicos e órgãos licenciadores, para solicitar e autorizar instalações e ligações dos serviços necessários nas áreas comuns do Empreendimento, podendo, inclusive, autorizar a instituição de servidões essenciais à construção da infraestrutura do Empreendimento e/ou das unidades autônomas; **(c)** representa-lo(s) perante a Municipalidade, seus órgãos e entidades para alterações nos termos do item "4.16" das Disposições Gerais, bem como, para efetuar a inscrição fiscal da unidade autônoma ora compromissada.

CLÁUSULA XIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1) O presente contrato obriga todas as partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários, devendo sua validade persistir até a efetiva satisfação de todas as obrigações ora assumidas pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, ainda que celebrado o contrato de financiamento com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

13.2) Neste ato são rubricados pelas partes, para os efeitos de integrar este contrato, os memoriais descritivos de acabamento-padrão das partes comuns e dos equipamentos, bem como cópia da planta do apartamento ora compromissado, documentação essa que o(s) **COMPRADOR(ES)** preliminarmente examinou(aram) e analisou(aram), e ora aprova(m), passando a mesma a fazer parte deste contrato.

13.3) Para dar cumprimento a exigências dos poderes públicos ou em consequência de imposições técnicas supervenientes, o(s) **COMPRADOR(ES)** autoriza(m) a **VENDEDORA** e a CONSTRUTORA a modificar a planta e o memorial descritivo, no sentido de executar ou mandar executar serviços não previstos expressamente ou deixar de executar outros, correndo as respectivas despesas por conta do(s) **COMPRADOR(ES)**, na proporção que competir à sua unidade autônoma. Também por tais razões, a **VENDEDORA** e a CONSTRUTORA poderão proceder ao remanejamento e/ou reordenamento das vagas da garagem coletiva.

13.4) Fica perfeitamente esclarecido que não constitui obrigação da **VENDEDORA**, posto que não incluídos no preço convencionado para o presente negócio imobiliário, o fornecimento e/ou instalação de lustres, passadeiras, persianas, prateleiras, gaveteiros, porta-cabide, armários embutidos, espelhos, divisórias, móveis, porta de box de chuveiro, torneira elétrica, chuveiros em geral, aquecedores, tampos de mármore e ou inox, aparelhos de iluminação, coifas, exaustores, fornos, fogões, microondas, trituradores, geladeiras, freezer, máquinas de lavar pratos, máquinas de lavar roupas e secar, aparelhos de ar-condicionado, ventiladores, antenas, acessórios, espelhos e gabinetes nos banheiros, gabinetes e armários nas cozinhas, armários embutidos de qualquer espécie, carpetes, tapetes e cortinas, móveis e outros elementos de decoração que porventura estiverem demonstrados nas plantas de venda ou apartamentos

modelo em exposição, enfim, tudo quanto não estiver expressamente consignado nos memoriais descritivos de acabamento e equipamento.

13.5) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) estar cientes e concorda(m) que as áreas comuns serão entregues equipadas, de acordo com o memorial de incorporação imobiliária e memorial descritivo específico, sendo certo que os desenhos constantes no material publicitário são meramente ilustrativos.

13.6) O conjunto das edificações do empreendimento será considerado pronto e acabado, para todos os efeitos legais, uma vez obtido o Auto ou Certificado de Conclusão ("habite-se"), total ou parcial de acordo com as etapas da obra, não podendo o(s) **COMPRADOR(ES)** se recusar(em) a receber as chaves da unidade ora compromissado, ou impedir a instalação do condomínio tão logo notificado seja.

13.7) Eventual retardamento na emissão do Auto ou Certificado de Conclusão ("habite-se"), em virtude de deficiência dos poderes públicos, não terá efeito suspensivo sobre a execução normal deste contrato.

13.8) Concluída a construção, o(s) **COMPRADOR(ES)** será(ão) convocado(s) pela **VENDEDORA**, através de carta protocolada, carta registrada ou e-mail com comprovação de entrega, para vistoriar a sua unidade autônoma. O não atendimento da referida convocação significará aceitação tácita da unidade autônoma, pronta e acabada, nos termos deste contrato, dando-se por cumpridas todas as obrigações da **VENDEDORA** com relação à unidade e ao edifício.

13.9) As chaves somente serão entregues se o(s) **COMPRADOR(ES)** estiver(em) absolutamente em dia com todas as obrigações assumidas neste contrato e no contrato de financiamento celebrado entre ele(s) e a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, mediante a assinatura do competente "Termo de Recebimento das Chaves".

13.10) Uma vez comunicado sobre a disponibilidade da retirada das chaves, o(s) **COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a comparecer no endereço indicado pela **VENDEDORA** para a retirada. Caso o **COMPRADOR** não compareça dentro do prazo estabelecido, para todos os efeitos legais será considerada a data de disponibilização das chaves pela **VENDEDORA** como data de entrega do imóvel.

13.11) O(s) **COMPRADORES** declaram ter(em) conhecimento que a **VENDEDORA** submeterá o empreendimento objeto deste contrato a **Regime de Afetação**, nos termos do artigos 31^a e seguintes, da Lei 4.591/64, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e a entrega da unidades imobiliárias as respectivos adquirentes.

13.12) O(s) **COMPRADORES** declaram ter ciência da necessidade de se estabelecer uma comissão de representantes, composta de minimamente 03 (três) membros dentre os promissários compradores, a serem eleitos em Assembleia específica para tal fim, a qual terá por objetivo acompanhar o patrimônio de afetação.

13.12.1) Perderá automaticamente o mandato o membro da comissão de representantes que se tornar inadimplente com as obrigações assumidas no presente contrato ou que venha a rescindir o presente instrumento contratual, sendo imediatamente substituído por um dos suplentes.

13.13) Declaram as partes que o valor total da transação constante deste instrumento, abatidos os eventuais pagamentos feitos, será considerado, para todos os fins efeitos legais, líquido, certo e exigível, não lhe retirando tal atributo a incidência de juros, multa e atualização monetária, pelo que as partes atribuem ao presente instrumento força executiva, nos moldes e para os efeitos do Código de Processo Civil.

13.14) Todos os impostos, taxas e demais tributos que incidem ou venham a incidir sobre a unidade autônoma ora compromissada, incluindo o imposto predial e territorial urbano, além de despesas e taxas de condomínio, são de responsabilidade exclusiva do(s) **COMPRADOR(ES)** a partir da comunicação da entrega das chaves. As importâncias a tais títulos que vierem a ser eventualmente despendidas pela **VENDEDORA** serão exigidas do(s) **COMPRADOR(ES)** juntamente com qualquer das prestações seguintes, com os devidos acréscimos legais.

Cláusula XIV - DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1) A tolerância por parte da **VENDEDORA**, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelo **COMPRADOR**, de quaisquer obrigações legais e contratuais, assim como transigências tendentes a facilitar a regularização de eventuais débitos em atraso não constituirá novação nem implicará em renúncias por parte daquela, relativamente aos direitos conferidos pela lei e por este contrato de compromisso.

14.2) Se qualquer disposição deste contrato se tornar ineficaz, as outras disposições do mesmo permanecerão em pleno vigor e efeito, e, em tal caso, as partes entrarão em negociações de boa-fé, visando a substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos desejados.

14.3) Não será válida qualquer mudança, alteração ou modificação deste contrato, salvo se por escrito e com a assinatura de todas as partes.

14.4) O relacionamento entre as partes em decorrência da celebração deste contrato e para os fins nele previstos atende aos princípios e deveres da boa-fé, confiança e lealdade comercial, abstendo-se cada uma das partes de adotar qualquer conduta que prejudique os interesses comerciais da outra parte.

14.5) Qualquer das partes que deixar de cumprir as obrigações assumidas neste Contrato responderá perante a outra por perdas e danos, diretos e/ou indiretos.

Cláusula XV- DO FORO

15.1) Fica eleito o foro da comarca de Jundiaí-SP para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Assim ajustadas, as partes assinam este instrumento, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Jundiaí, SP, _____, ___ de _____ de ____.

VENDEDORA:

SPE 27 SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

COMPRADOR(ES):

Nome:
RG:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG:

Nome:
RG:

MONUTA