

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

**“RESIDENCIAL TORRES DE OZANAM”**

**TORRE X - APTO XXXXXX**

**QUADRO RESUMO**

**CONTRATO Nº XXXX DATA: XX/XX/XXXX**

**1. - DA VENDEDORA: SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 34 SPE LTDA.,** com sede na Avenida Professor Pedro Clarismundo Fornari, nº 2009, Sala 04, bairro Engordadouro, na cidade de Jundiaí-SP, CEP: 13.214-660, inscrita no CNPJ sob o nº 29.629.209/0001-09, neste ato representada por seu procurador \_\_\_\_\_, de ora em diante denominada simplesmente **VENDEDORA.**

**2. - DO(S) COMPRADOR(ES):**

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

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

**3. - DO IMÓVEL PROMETIDO À VENDA:**

Torre X, Apartamento Nº XXXXXX, TIPO X, com XX vagas descobertas - Conterá: sala jantar/estar, cozinha, área de serviço, XX (XXX) dormitórios, sendo XX (XXX) suíte, XX (XXX) banheiros, sendo XX (XX) na suíte, e varanda, com área privativa de XXXXXm<sup>2</sup>, área comum divisão não prop. XXXXXm<sup>2</sup>, e área comum de divisão proporcional de XXXXXm<sup>2</sup>, totalizando uma área construída de XXXXXXm<sup>2</sup> correspondente a XXXXXX%, equivalente a XXXXXm<sup>2</sup> do terreno e coisas de uso comum do condomínio, cabendo-lhe o direito de uso de XX (XXXX) vagas determinadas de garagem no estacionamento descoberto, as quais são inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas à unidade autônoma.

Vaga(s) Nº XXX, XXX.

#### 4. – PRAZO DE ENTREGA E TOLERÂNCIA

**JUNHO/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.

#### 5.- PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço pactuado para esta promessa de venda e compra, sujeito a reajuste monetário na forma prevista neste contrato, é de **R\$ XXXXXX (XXXXXX)**, corrigidos mensalmente, sendo **R\$ XXXXXX (XXXXXXXX)** à título de comissão pelos serviços de intermediação imobiliária que o(s) COMPRADOR(ES) se compromete(m) e obriga(m) a pagar, da seguinte forma:

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

B) XX (XXXXX) parcelas Mensais e sucessivas no valor de R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXX) cada, vencendo a primeira em XX/XX/XXXX e as demais a cada dia 10 (Dez) dos meses subsequentes;

C) X (XXX) parcela de Financiamento no valor de R\$ XXXXXX (XXXXXXXXXXXX); vencendo-se no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da DATA DA EXPEDIÇÃO DO AUTO DE CONCLUSÃO ou HABITE-SE, prazo máximo para a quitação de todas as obrigações cabíveis ao(s) COMPRADOR(ES), paga com recursos próprios 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 6 abaixo. Convenciona-se, desde já, que o financiamento bancário é de inteira e exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, o qual exime, desde já, a VENDEDORA, de todo e qualquer ônus decorrente de eventuais atrasos em seu procedimento, dentre outros prejuízos.

É de conhecimento das partes que este valor pago a título de intermediação imobiliária não será em hipótese alguma restituído em caso de distrato ou rescisão do presente contrato, tendo em vista a concretização do presente negócio celebrado pela empresa **Santa Angela**.

#### 6- REAJUSTE MONETÁRIO

O preço ajustado para este compromisso, bem como os valores das prestações de amortização e do saldo devedor, constantes na clausula “5” deste **QUADRO RESUMO**, serão reajustados monetariamente da seguinte forma:

6.1.- 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. Será utilizado o mesmo índice se, após o mês da emissão do Auto ou Certificado de Conclusão (“habite-se”), o(s) **COMPRADOR(ES)** ainda possuírem saldo a quitar ou parcelas vencidas.

6.2.- 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.

6.3.- 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.

6.4.- 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.

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

6.6. - Todo saldo vencível após a expedição do "Auto de Conclusão ou Habite-se" do empreendimento, será acrescido, a partir daquela data, dos juros de 1% (um por cento) ao mês, acrescida de reajuste pelo Índice INCC-FGV.

## **7 - FINANCIAMENTO - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**

7.1.- A aquisição do apartamento ora objetivado, assim compreendida a fração ideal de terreno e a construção das acessões e benfeitorias, poderá ocorrer, se assim convencionado no item 5 do **QUADRO RESUMO**, mediante financiamento a ser concedido pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** ao(s) **COMPRADOR(ES)** com Recursos Financeiros providos 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)**.

7.2.- 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, com a interveniência da **CONSTRUTORA** se o caso, dispondo esse contrato sobre a venda da fração ideal de terreno, a contratação da construção do apartamento e o financiamento concedido, dentre outras avenças.

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

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

7.5.- O(s) **COMPRADOR(ES)** autorizam a **VENDEDORA** a proceder as necessárias consultas nos Órgãos de Restrição de Crédito para análise de crédito a fim de encaminhar pasta de documentos para a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

7.6.- 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.

7.7.- O valor de financiamento a ser obtido na **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** pelo(s) **COMPRADOR(ES)** é o constante na cláusula "5" e subitens relacionados ao financiamento, deste **QUADRO RESUMO**, sujeito à aprovação pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**.

## **8- CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO**

8.1. - O distrato ou a resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do **COMPRADOR**, o sujeitará às **penalidades aplicáveis e aos prazos para devolução de valores ao COMPRADOR** 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 irrecuperáveis incorridas pela **VENDEDORA**, dentre as quais aquelas de natureza administrativa, com publicidade, registros e com o pagamento de tributos (PIS, COFINS e ITBI);

b) A integralidade dos valores pagos à título de comissão pela intermediação imobiliária.

8.2.- 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 **COMPRADOR**;

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

8.3.- O(s) **COMPRADOR(ES)**, dessa forma, farão 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 das cláusulas 8.1 e 8.2 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 **COMPRADOR** 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** – Os **COMPRADOR(ES)** receberão 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)** perderão em favor da **VENDEDORA** as benfeitorias que vier a introduzir no imóvel.

8.4. - Resolver-se-á, ainda, este contrato na ocorrência de quaisquer das hipóteses abaixo, mediante envio de comunicação simples ao **COMPRADOR**:

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, 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 a quem esta 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 “8” deste **QUADRO RESUMO**.

8.5. – 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.

8.6. - Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no item 4 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.

8.7.- Optando o **COMPRADOR** 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 monetário 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 **COMPRADOR** estiver integralmente adimplente com suas obrigações contratuais.

#### **9 - DIREITO DE ARREPENDIMENTO:**

9.1. – 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**.

9.2. – Os plantões comerciais da **VENDEDORA não são estande 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.

9.3. – Exercido tempestivamente o direito de arrependimento pelo **COMPRADOR**, por meio de carta registrada com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere a cláusula 9.1 supra, proceder-se-á a devolução em seu favor de todos os valores pagos, além da comissão de corretagem.

9.4. – 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.

#### **10 – ÔNUS:**

10.1. – 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.

#### **11 - DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR E OUTRAS INFORMAÇÕES:**

11.1. - 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, que ficam fazendo parte integrante deste, como ANEXOS, cientes os **COMPRADORES**.

11.2. – O Memorial de Incorporação deste empreendimento está registrado sob o **R.09, de 1º de março de 2019, à margem da matrícula nº 163.078 do 1ºº Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-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 Compra e Venda adquiriu o imóvel registrado na matrícula nº **163.078**, do **1º do Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP**, imóvel definido como **LOTE 01 da Quadra B**, urbano, sem benfeitorias, com área de 11.136,86m<sup>2</sup> (onze mil, cento e trinta e seis vírgula oitenta e seis metros quadrados), localizado nas Ruas Tiradentes, João Tonini e Rua 01, Lote 01, Loteamento Parc Di Mônaco, na cidade de Jundiaí-SP, onde instituirá o empreendimento habitacional denominado **“RESIDENCIAL TORRES DE OZANAM”** aprovado junto à Prefeitura Municipal de Jundiaí através do processo n. 8438-4/2018.

**Parágrafo único** – Sobre o imóvel objeto do empreendimento habitacional existem 02 (duas) faixas não edificantes, com área de 478,99m<sup>2</sup> e 479,84m<sup>2</sup>, ambas destinadas a drenagem pluvial e de esgoto, devidamente descritas e averbadas na AV. 01 e AV. 02 de sua matrícula.

1.2) O Condomínio será constituído por:

a) **02 (duas) TORRES RESIDENCIAIS** sob a denominação de **Torre “A” e Torre “B”**, contendo portaria, abrigo de lixo, reservatório inferior, casa de bombas, salão de festas, área de funcionários, churrasqueiras, academia, vestiários, pergolados e coberturas, espaço para horta, playground, academia externa e pista de caminhada, espaço pet, piscina adulto, piscina infantil, prainha e quadra descoberta.

b) Nas Torres: hall social, hall de entrada, projeções, área comum, escadas, elevadores, salão de jogos, sala de leitura, centro de mediação, pressurização, 280 (duzentas e oitenta) apartamentos, edifício garagem e 460 (quatrocentas e sessenta) vagas para estacionamento de 01 (um) veículo.

c) Cada torre possui **01 (um) pavimento térreo, 16 (dezesseis) pavimentos tipo (1º ao 16º), 01 (um) último pavimento (17º) e (01) pavimento cobertura**.

c.1) Os pavimentos térreos são compostos por: hall social, hall de entrada, projeções, área comum, escadas, elevadores, WC PN comum, salão de jogos, sala de leitura, centro de medição, pressurização e 06 (seis) unidades autônomas residenciais (apartamentos).

c.2) Os pavimentos tipo são compostos por: área comum e 08 (oito) unidades autônomas residenciais (apartamentos).

c.3) Os últimos pavimentos são compostos por: área comum e 06 (seis) unidades autônomas residenciais (apartamentos).

c.4) Os pavimentos cobertura são compostos por: casa de máquinas e barrilete.

d) As Torres “A” e “B” possuem 140 (cento e quarenta) unidades autônomas cada, 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 projeto.

e) As Torres “A” e “B” terão saída e entrada para a Rua 01, s/nº, na cidade de Jundiaí-SP.



f) 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 e constam do Quadro II das Planilhas à ela anexas.

g) As áreas destinadas ao estacionamento comportarão **460 (quatrocentas e sessenta) vagas para estacionamento de 1 veículo**, distribuídas da seguinte forma:

g.1) **137 (cento e trinta e sete) vagas autônomas**, sendo: 60 (sessenta) vagas comuns internas descobertas com 12m<sup>2</sup> (2,4m x 5,0m) e 77 (setenta e sete) vagas comuns internas cobertas, com 12m<sup>2</sup> (2,4m x 5,0m).

g.2) **300 (trezentas) vagas determinadas**, sendo: 172 (cento e setenta e duas) vagas duplas internas cobertas com 12m<sup>2</sup> (2,4m x 5,0m); 62 (sessenta e duas) vagas duplas internas descobertas com 12m<sup>2</sup> (2,4m x 5,0m); 58 (cinquenta e oito) vagas comuns internas cobertas com 12m<sup>2</sup> (2,4m x 5,0m); 04 (quatro) vagas comuns internas descobertas com 12m<sup>2</sup> (2,4m x 5,0m); e 04 (quatro) vagas para PNE internas descobertas com 12,50m<sup>2</sup> (2,5m x 5,0m) localizadas ao lado de faixas de acessibilidade com 6,00m<sup>2</sup> (1,2m x 5,0m); todas acessórias, inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas.

g.3) **23 (vinte e três) vagas de uso comum**, sendo: 14 (quatorze) vagas externas para visitantes descobertas com 12m<sup>2</sup> (2,4m x 5,0m); 03 (três) vagas internas Tipo 1 para carga e descarga de caminhões com 38,5m<sup>2</sup> (3,5m x 11,0m); 02 (duas) vagas internas Tipo 2 para carga e descarga de veículos com 17,5m<sup>2</sup> (3,5m x 5,0m); 02 (duas) vagas internas de embarque e desembarque descobertas, com 17,5m<sup>2</sup> (3,5m x 5,0m); 02 (duas) vagas internas de embarque e desembarque cobertas, com 17,5m<sup>2</sup> (3,5m x 5,0m);

Observações: As vagas para PNE são todas acessórias de unidades autônomas.



1.3) A identificação das vagas de garagem autônomas cobertas e descobertas será:

Vagas Autônomas Descobertas

Vagas	Vagas
05	342
06	347
07	348
08	349
09	350
10	351
11	352
12	353
13	354
14	355
15	356
16	357
17	358
18	359
19	360
20	361
21	362
329	363
330	364
331	365
332	366
333	367
334	368
335	369
336	370
337	399
338	400
339	423
340	424
341	425

Vagas Autônomas Cobertas

Vagas	Vagas
90	235
123	236
124	237
129	238
130	239
131	240
132	241
133	242
134	243
135	244
136	245
137	246
138	249
139	250
146	251
147	252
158	253
159	254
160	255
161	256
162	257
163	258
164	259
165	260
166	261
167	262
168	263
169	264
170	265
199	266
222	267
223	268
224	269
229	270
230	299
231	322
232	323
233	324
234	

1.4) A distribuição das vagas de garagem determinadas será:

DISTRIBUIÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM: TORRE A

Apartamento	Vagas
01	371 e 372
02	373 e 374
03	1 PNE
04	2 PNE
05	375 e 376
06	377 e 378
11	379 e 380
12	381 e 382
13	
14	
15	383 e 384
16	385 e 386
17	
18	
21	387 e 388
22	389 e 390
23	
24	
25	391 e 392
26	393 e 394
27	
28	
31	395 e 396
32	397 e 398
33	
34	
35	403 e 404
36	401 e 402
37	
38	
41	271 e 272
42	273 e 274
43	
44	
45	275 e 276
46	277 e 278
47	
48	
51	279 e 280
52	281 e 282
53	
54	
55	283 e 284
56	285 e 286
57	
58	
61	287 e 288
62	289 e 290
63	
64	
65	291 e 292
66	293 e 294
67	
68	
71	295 e 296
72	247 e 248
73	
74	
75	171 e 172
76	173 e 174
77	
78	
81	175 e 176
82	177 e 178
83	
84	
85	179 e 180
86	181 e 182
87	
88	
91	183 e 184
92	185 e 186
93	
94	
95	187 e 188
96	189 e 190
97	
98	

Apartamento	Vagas
101	191 e 192
102	193 e 194
103	
104	
105	195 e 196
106	197 e 198
107	
108	
111	60 e 61
112	62 e 63
113	
114	
115	64 e 65
116	66 e 67
117	
118	
121	68 e 69
122	70 e 71
123	
124	
125	72 e 73
126	74 e 75
127	
128	
131	76 e 77
132	78 e 79
133	
134	
135	80 e 81
136	82 e 83
137	
138	
141	84 e 85
142	86 e 87
143	
144	
145	91 e 92
146	93 e 94
147	
148	
151	150 e 151
152	152 e 153
153	
154	
155	154 e 155
156	156 e 157
157	
158	
161	58 e 59
162	56 e 57
163	
164	
165	54 e 55
166	52 e 53
167	
168	
171	50 e 51
172	88 e 89
174	40 e 41
175	42 e 43
176	44 e 45
177	38 e 39

DISTRIBUIÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM:

TORRE B

Apartamento	Vagas
01	436 e 437
02	434 e 435
03	3 PNE
04	4 PNE
05	432 e 433
06	430 e 431
11	428 e 429
12	426 e 427
13	
14	
15	343 e 344
16	421 e 422
17	
18	
21	419 e 420
22	417 e 418
23	
24	
25	415 e 416
26	413 e 414
27	
28	
31	411 e 412
32	409 e 410
33	
34	
35	407 e 408
36	405 e 406
37	
38	
41	345 e 346
42	327 e 328
43	
44	
45	325 e 326
46	320 e 321
47	
48	
51	318 e 319
52	316 e 317
53	
54	
55	314 e 315
56	312 e 313
57	
58	
61	310 e 311
62	308 e 309
63	
64	
65	306 e 307
66	304 e 305
67	
68	
71	302 e 303
72	300 e 301
73	
74	
75	297 e 298
76	227 e 228
77	
78	
81	225 e 226
82	220 e 221
83	
84	
85	218 e 219
86	216 e 217
87	
88	
91	214 e 215
92	212 e 213
93	
94	
95	210 e 211
96	208 e 209
97	
98	

Apartamento	Vagas
101	206 e 207
102	204 e 205
103	
104	
105	202 e 203
106	200 e 201
107	
108	
111	127 e 128
112	125 e 126
113	
114	
115	121 e 122
116	119 e 120
117	
118	
121	117 e 118
122	115 e 116
123	
124	
125	113 e 114
126	111 e 112
127	
128	
131	109 e 110
132	107 e 108
133	
134	
135	105 e 106
136	103 e 104
137	
138	
141	101 e 102
142	99 e 100
143	
144	
145	97 e 98
146	95 e 96
147	
148	
151	140 e 141
152	142 e 143
153	
154	
155	144 e 145
156	148 e 149
157	
158	
161	22 e 23
162	24 e 25
163	
164	
165	26 e 27
166	28 e 29
167	
168	
171	48 e 49
172	46 e 47
174	32 e 33
175	30 e 31
176	36 e 37
177	34 e 35

1.5) A identificação das unidades autônomas dos Edifícios Residenciais será:

### **TORRE "A"**

Pavimento Térreo: ap 1, ap 2, ap 3, ap 4, ap 5 e ap 6

1º pavimento: ap 11, ap 12, ap 13, ap 14, ap 15, ap 16, ap 17 e ap 18

2º pavimento: ap 21, ap 22, ap 23, ap 24, ap 25, ap 26, ap 27 e ap 28

3º pavimento: ap 31, ap 32, ap 33, ap 34, ap 35, ap 36, ap 37 e ap 38

4º pavimento: ap 41, ap 42, ap 43, ap 44, ap 45, ap 46, ap 47 e ap 48

5º pavimento: ap 51, ap 52, ap 53, ap 54, ap 55, ap 56, ap 57 e ap 58

6º pavimento: ap 61, ap 62, ap 63, ap 64, ap 65, ap 66, ap 67 e ap 68

7º pavimento: ap 71, ap 72, ap 73, ap 74, ap 75, ap 76, ap 77 e ap 78

8º pavimento: ap 81, ap 82, ap 83, ap 84, ap 85, ap 86, ap 87 e ap 88

9º pavimento: ap 91, ap 92, ap 93, ap 94, ap 95, ap 96, ap 97 e ap 98

10º pavimento: ap 101, ap 102, ap 103, ap 104, ap 105, ap 106, ap 107 e ap 108

11º pavimento: ap 111, ap 112, ap 113, ap 114, ap 115, ap 116, ap 117 e ap 118

12º pavimento: ap 121, ap 122, ap 123, ap 124, ap 125, ap 126, ap 127 e ap 128

13º pavimento: ap 131, ap 132, ap 133, ap 134, ap 135, ap 136, ap 137 e ap 138

14º pavimento: ap 141, ap 142, ap 143, ap 144, ap 145, ap 146, ap 147 e ap 148

15º pavimento: ap 151, ap 152, ap 153, ap 154, ap 155, ap 156, ap 157 e ap 158

16º pavimento: ap 161, ap 162, ap 163, ap 164, ap 165, ap 166, ap 167 e ap 168

17º pavimento: ap 171, ap 172, ap 174, ap 175, ap 176 e ap 177.

### **TORRE B**

Pavimento Térreo: ap 1, ap 2, ap 3, ap 4, ap 5 e ap 6

1º pavimento: ap 11, ap 12, ap 13, ap 14, ap 15, ap 16, ap 17 e ap 18

2º pavimento: ap 21, ap 22, ap 23, ap 24, ap 25, ap 26, ap 27 e ap 28

3º pavimento: ap 31, ap 32, ap 33, ap 34, ap 35, ap 36, ap 37 e ap 38

4º pavimento: ap 41, ap 42, ap 43, ap 44, ap 45, ap 46, ap 47 e ap 48

5º pavimento: ap 51, ap 52, ap 53, ap 54, ap 55, ap 56, ap 57 e ap 58

6º pavimento: ap 61, ap 62, ap 63, ap 64, ap 65, ap 66, ap 67 e ap 68

7º pavimento: ap 71, ap 72, ap 73, ap 74, ap 75, ap 76, ap 77 e ap 78

8º pavimento: ap 81, ap 82, ap 83, ap 84, ap 85, ap 86, ap 87 e ap 88

9º pavimento: ap 91, ap 92, ap 93, ap 94, ap 95, ap 96, ap 97 e ap 98

10º pavimento: ap 101, ap 102, ap 103, ap 104, ap 105, ap 106, ap 107 e ap 108

11º pavimento: ap 111, ap 112, ap 113, ap 114, ap 115, ap 116, ap 117 e ap 118

12º pavimento: ap 121, ap 122, ap 123, ap 124, ap 125, ap 126, ap 127 e ap 128

13º pavimento: ap 131, ap 132, ap 133, ap 134, ap 135, ap 136, ap 137 e ap 138

14º pavimento: ap 141, ap 142, ap 143, ap 144, ap 145, ap 146, ap 147 e ap 148

15º pavimento: ap 151, ap 152, ap 153, ap 154, ap 155, ap 156, ap 157 e ap 158

16º pavimento: ap 161, ap 162, ap 163, ap 164, ap 165, ap 166, ap 167 e ap 168

17º pavimento: ap 171, ap 172, ap 174, ap 175, ap 176 e ap 177.

## 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 03** do **QUADRO RESUMO**.

2.2) Faz parte integrante da UA ora adquirida, toda obra de infraestrutura, tal 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**, não podendo ser alterada, conforme disposto no presente contrato, obrigando-se a **VENDEDORA** a construí-la dentro dos melhores padrões da engenharia, com a área fixada no projeto aprovado.

## 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 5** do **QUADRO RESUMO**, para liquidação a vista e em moeda corrente nacional, vale dizer, 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 6** 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, sempre em moeda corrente do país, com poder liberatório imediato para as datas de suas respectivas amortizações, 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.

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, 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, judicial ou extrajudicial, serão devidos ainda 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 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 **COMPRADOR**, pagará, 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 aprezada, o **COMPRADOR** ficará obrigado 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 **COMPRADOR** confessa e reconhece, 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 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, conforme detalhamento do **item 5** do **QUADRO RESUMO**.

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) Dessa forma, sendo a **VENDEDORA** obrigada a arcar perante a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** com qualquer valor cuja responsabilidade era do(s) **COMPRADOR(ES)**, independente de aviso ou notificação para constituição de mora, ensejar-se-á o direito da **VENDEDORA** exigir dos **COMPRADOR(ES)** os reembolsos de respectivos valores, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* e correção monetária pelo INCC-FGV.

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 pelos **COMPRADORES** à **VENDEDORA**, com recursos próprios e à vista. Caso os **COMPRADORES** não disponham, 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 6** do **QUADRO RESUMO**, em abatimento ao presente contrato, comprometendo-se os **COMPRADORES**, desde já a assinar Notas Promissórias e apresentar Fiodor idôneo, se assim exigido à época própria pela **VENDEDORA**.

3.13) O(s) **COMPRADOR(ES)** ficam cientes que deverão, 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 6** do **QUADRO RESUMO**, a critério da **VENDEDORA**, que, poderá, ainda, optar pela rescisão do presente contrato.

#### **Cláusula IV - DA CONSTRUÇÃO**

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, não sendo permitidas, durante a construção, quaisquer modificações na parte interna da unidade autônoma ora objetivada, inclusive no que diz respeito aos projetos de eletricidade e hidráulica.

4.2) Caberá exclusivamente à **VENDEDORA** a escolha e contratação de uma ou mais empresas especializadas em construção civil, doravante denominadas simplesmente CONTRUTORA(S), que se encarregarão das obras de construção civil do empreendimento.

4.3) Caberá exclusivamente à(s) CONTRUTORA(S) contratada(s) pela **VENDEDORA**, por força do presente Contrato: a) a direção, a programação e execução dos serviços técnicos de construção; b) a direção exclusiva dos canteiros de serviços; c) a escolha de técnicos e operários.



4.4) A(s) CONSTRUTORA(S) contratada(s), no desempenho de suas funções, deverá(ao) 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.

4.5) Conforme Convenção do Condomínio são proibidas quaisquer modificações externas e internas das UA's, 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. No caso de qualquer modificação aprovada pela **VENDEDORA** que 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.

4.6) É terminantemente vedado ao **COMPRADOR** 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.

4.7) Durante a construção não serão permitidas visitas na obra, justificando-se esta proibição por razões de segurança pessoal do(s) **COMPRADOR(ES)**, seus familiares e prepostos, 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 os **COMPRADORES**.

4.8) O **COMPRADOR** obriga-se a:

a) vistoriar o apartamento objeto do presente instrumento, impreterivelmente na data da comunicação feita pela **VENDEDORA** e;

b) receber as respectivas chaves do apartamento, assinando o respectivo termo de entrega, impreterivelmente na data da comunicação feita pela **VENDEDORA**.

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

4.10) O **COMPRADOR** declara que está ciente de que as chaves da unidade por ele adquirida 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.

4.11) Como condição para recebimento das chaves, além de ter quitado o pagamento integral do preço do imóvel, o **COMPRADOR** obriga-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**.

4.12) 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.

4.13) 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.

4.14) No prazo de construção previsto no **item 4** 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.

4.15) 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.

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

#### **Cláusula V - DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA**

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

a) Proceder, executar e manter a abertura de vias internas, de plena conformidade com a planta e memorial descritivo do projeto aprovado;

b) Projetar e executar as obras de terraplanagem, drenagem e obras/serviços complementares, conforme projeto aprovado;

c) Projetar, aprovar e executar a rede de abastecimento de água encanada domiciliar;

d) Projetar, aprovar e executar a rede de esgotos sanitários;

e) Projetar, aprovar e executar a rede de distribuição de energia elétrica domiciliar, telefonia e para-raios (SPDA);

f) Projetar, aprovar e executar as obras do sistema de arborização e paisagismo;

- g) Projetar, aprovar e executar as obras de pavimentação, galerias pluviais, guias e sarjetas internas, de forma a atender a todas as unidades autônomas residenciais e comerciais, de acordo com o projeto aprovado;
- h) Projetar, aprovar e executar as obras do sistema de gás encanado;
- i) Projetar, aprovar e executar as obras do sistema de prevenção e combate a incêndio.

#### **Cláusula VI - DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR**

6.1) São obrigações exclusivas do **COMPRADOR**:

- 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 as normas internas do Condomínio e seu Regimento Interno;
- d) Contribuir pontualmente com as taxas fixadas pela Assembleia Geral, inclusive com as despesas em geral de manutenção e taxas fixadas pelo Condomínio;
- e) Cumprir e fazer cumprir as normas próprias e limitações atinentes às construções das UA's;
- f) Arcar com o pagamento do IPTU e taxa condominial a partir da data da efetivação do financiamento bancário;
- g) Proceder, quando da convocação feita pela **VENDEDORA** 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**.

#### **Cláusula VII - DAS LIMITAÇÕES ÀS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS**

- 7.1) As construções que o **COMPRADOR** a qualquer título venha 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 UA, esta entendida como toda a parte externa da unidade;
  - b) As cores serão previamente definidas pela **VENDEDORA**, e não poderão ser modificadas;
  - c) As UA's destinam-se, exclusivamente, aos fins previstos no projeto aprovado e Memorial de Incorporação, ficando vedada qualquer outra destinação;
  - d) As UA's não poderão ser desmembradas.

7.3) Defeitos decorrentes da falta de manutenção preventiva adequada da unidade, bem como, danos decorrentes de mau uso/uso inadequado das instalações da unidade serão suportados exclusivamente pelo **COMPRADOR**.

#### **Cláusula VIII - DO CONDOMÍNIO DE COMPRADORES**

8.1) Caso a UA seja compromissada 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 **COMPRADOR** somente poderá ceder os direitos e obrigações de que se torna titular através do presente contrato, aliená-los ou gravá-los, a qualquer título, com a prévia e expressa anuência da **VENDEDORA** (Interveniente), desde que:

9.1.1) O **COMPRADOR** esteja em dia, na ocasião, com os pagamentos e demais obrigações por ele assumidas através do presente instrumento;

9.1.2) 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;

9.1.3) O(s) **COMPRADOR(ES)**, por se tratarem de instrumentos vinculados, cederem os direitos, pelo mesmo ato, de eventual vaga de garagem autônoma adquirida por meio de contrato de aquisição acessório.

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 presente transação, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pela **VENDEDORA**.

9.3) Ocorrendo a transferência sem a anuência da **VENDEDORA**, esta será nula de pleno direito, permanecendo o **COMPRADOR** vinculado 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 **COMPRADOR** 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.

#### **Cláusula X - DA POSSE, DA SECURITIZAÇÃO, DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e 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 **COMPRADOR** concorda, 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, de 20.11.97 e posteriores alterações decorrentes da Lei 10.931/2004, 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 **COMPRADOR** 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 **COMPRADOR** 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 **COMPRADOR** declara sua expressa ciência dos fatos narrados pela **VENDEDORA**, bem como sua expressa, irrevogável e irretratável 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 9.514/97, 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 o art. 27 da Lei 9.514/97.

10.5) O **COMPRADOR** concorda e está ciente 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.

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)**;

b) 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)** estarão sujeitos à rescisão e receberá(ão), em devolução, os valores até então pagos na forma estabelecida no **item 8 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 após a Assembleia de Instalação de Condomínio e Utilização do Edifício, para que a vida operacional do Condomínio esteja definitivamente implantada.

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.

## **Cláusula XII – DO MANDATO (PROCURAÇÃO) E PAGAMENTOS À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**

12.1) Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** não efetue(m) os pagamentos das parcelas e encargos devidos à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA** durante a fase de construção, em seus respectivos vencimentos, a **VENDEDORA** terá a faculdade, mas não a obrigação, de pagar tais parcelas e/ou encargos, devendo ser ressarcida pelo(s) **COMPRADOR(ES)** imediatamente após os valores pagos, acrescidos da correção pelo INCC-FGV, mais juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, e de quaisquer taxas de expediente decorrentes da referida cobrança, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre a parcela desta forma corrigida, acrescida de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total devidamente corrigido.

12.2) Será de responsabilidade do(s) **COMPRADOR(ES)** o pagamento de todas as despesas decorrentes deste contrato e do contrato de financiamento a ser firmado com a **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, tais como, mas a tanto não limitadas: despesas de cadastro, despesas com cobrança bancária dos encargos devidos na fase de construção e após a obtenção do "habite-se", incluindo a emissão e o envio do boleto de cobrança; despesas com empresa responsável pelo encaminhamento do processo de financiamento junto à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**; recolhimento do ITBI e outros tributos devidos à municipalidade; recolhimento dos emolumentos cartorários devidos pela lavratura da procuração e do registro do contrato de venda e compra da fração ideal de terreno e das garantias do financiamento concedido, inclusive, se for o caso, da alienação fiduciária, no Cartório de Registro de Imóveis; despesas das taxas de condomínio após o "habite-se", sua instalação e entrega das chaves; despesas com seguros (de morte, invalidez permanente, danos físicos no imóvel e de entrega da obra), imposto predial e outras taxas cobradas pela **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, eventualmente incidentes sobre o contrato e o valor do financiamento pleiteado pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, mesmo se cobradas diretamente da **VENDEDORA**, sendo que todas as referidas despesas foram explicadas e estimadas nesta data para o(s) **COMPRADOR(ES)**, os quais declaram expressamente estar de acordo e se obrigam a pagá-las nos termos aqui previstos.

12.3) Com o objetivo de possibilitar a aquisição do apartamento, facilitar e simplificar o acompanhamento do processo para obtenção do financiamento solicitado pelo(s) **COMPRADOR(ES)** à **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**, até a efetiva concessão deste, durante a execução da construção e até a sua conclusão pela emissão do pertinente "habite-se" e da averbação da construção no Cartório de Registro de Imóveis, bem como possibilitar uma melhor equalização do fluxo financeiro, o(s) **COMPRADOR(ES)** contará(ão) com a colaboração da **VENDEDORA**, na qualidade de sua mandatária, que poderá realizar pagamentos em nome do(s) **COMPRADOR(ES)** ressarcindo-se em seguida.

## **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, enfim, tudo quanto não estiver expressamente consignado nos memoriais descritivos de acabamento e equipamento.

13.5) O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m)-se plenamente ciente(s) e concorde(s) de que não serão fornecidos aos apartamentos, os boxes nos banheiros, aquecedores, chuveiros e torneiras elétricas, 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.

13.6) 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.

13.7) 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.

13.8) 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.

13.9) 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 e aceitar a sua unidade autônoma. O não atendimento da referida convocação significará aceitação tácita da unidade autônoma, pronta e acabada, nos termos deste contrato.

13.10) 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".



13.11) 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

13.12) Correrão por conta do **COMPRADOR(ES)** as despesas de condomínio do edifício que vierem a incidir sobre a unidade que lhe é prometida a venda, desde a data da conclusão do processo de financiamento bancário junto à Instituição Financeira, mesmo que as chaves não lhes sejam entregues em razão de seu inadimplemento.

13.13) O(s) **COMPRADORES** declaram ter(em) conhecimento que a **VENDEDORA** submeteu o empreendimento objeto deste contrato a **Regime de Afetação**, nos termos do artigos 31ª 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. Referida averbação está registrada nos termos da **AV. 10, de 1º de março de 2019, à margem da matrícula nº 163.078 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP.**

13.14) O(s) **COMPRADORES** declaram ter ciência da necessidade de se estabelecer uma comissão de representantes, a qual terá por objetivo representa-los perante a **VENDEDORA** e eventualmente perante a terceiros, em tudo o que interessar ao bom andamento da construção.

13.15) 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.

#### I- **Cláusula XIV - DISPOSIÇÕES FINAIS**

14.1) Toda vez que o(s) **COMPRADOR(ES)** mudar(em) sua residência ou local de trabalho, deverá(ão), obrigatoriamente e imediatamente, comunicar o seu novo endereço à **VENDEDORA**, através dos canais de comunicação oficiais da **VENDEDORA**.

14.2) Todos os impostos, taxas e demais tributos que incidem ou venham a incidir sobre a UAR ora compromissada, incluindo o imposto predial e territorial urbano e taxas de condomínio, são de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**. As importâncias a tais títulos que vierem a ser despendidas serão exigidas do mesmo juntamente com qualquer das prestações seguintes, com os devidos acréscimos legais.

14.3) 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.

14.4) 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.

14.5) 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.

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

14.7) 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.

14.8) 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:**

\_\_\_\_\_  
SANTA ANGELA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 34 SPE LTDA.

**COMPRADOR(ES):**

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG: