

CONDIÇÕES GERAIS

Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos

Pelo presente Instrumento Particular e regular forma de direito, as partes contratantes (as “**Partes**”), qualificadas nas **CONDIÇÕES ESPECÍFICAS (O “QUADRO RESUMO”)** têm, entre si, justo e contratado o contrato de compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outros pactos de Empreendimento em fase de construção (“**Contrato**”), mediante preço e sua forma de pagamento, mencionados nas citadas **CONDIÇÕES ESPECÍFICAS (O “QUADRO RESUMO”)** e pelas cláusulas e **CONDIÇÕES GERAIS** a seguir pactuadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O IMÓVEL DESTINADO AO EMPREENDIMENTO:

1.1 - IMÓVEL – A HUGARIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“VENDEDORA”) é a única e exclusiva proprietária, senhora e legítima possuidora, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas, débitos fiscais e ações de qualquer natureza, de um Imóvel situado na Rua Drausio, nºs 35, 45 e 55, Rua Martins, nºs 74, 92, 96, 126 e 136, Rua M.M.D.C, nº 179, no município de São Paulo – SP, 13º Subdistrito – Butantã, 18ª Circunscrição Imobiliária, no município e comarca de São Paulo – SP, perfeitamente descritos e caracterizados na Matrícula nº 277.696 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

1.2 - FORMA DE AQUISIÇÃO –

- a) - Escritura de venda e compra de 25/03/2021, lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no Livro 4.996, Fls. 249/254, objeto do R.04/M. 19.349, de 18/06/2021, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
- b) - Escritura de venda e compra de 07/05/2021, lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no Livro 5007, Fls. 123/129, objeto do R.11/M. 23.447, R.09/M.53.143, R.10/M.163.965, de 28/06/2021, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
- c) - Escritura de venda e compra de 10/03/2021, lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no Livro 4991, Fls. 393/398, objeto do R.14/M. 30.719, de 18/06/2021, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;

- d) - Escritura de venda e compra de 23/02/2021, lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no Livro 4986, Fls. 335/340, objeto do R.12/M. 79.424, de 14/04/2021, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
- e) - Escritura de venda e compra de 30/04/2021, lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no Livro 5005, Fls. 191/197, objeto do R.07/M.105.598, de 18/06/2021, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
- f) - Escritura de venda e compra de 14/01/2021, lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no Livro 4976, Fls. 215/222, objeto do R.14/M.149.140, de 06/04/2021, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
- g) - Escritura de venda e compra de 07/10/2021, lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no Livro 5057, Fls. 229/234, objeto do R.16/M.163.935, de 23/11/2021, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
- h) - Escritura de venda e compra de 02/10/2020, lavrada nas notas do 16º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no Livro 4944, Fls. 197/206, objeto do R.08/M.191.312, de 16/11/2020, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

1.3 - RESTRIÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE – Ressalvado os ônus abaixo relatados, tudo como adiante mencionado sobre a propriedade do Imóvel e da Undidade Autônoma não pesam outros ônus, quer de natureza pessoal, judicial ou extrajudicial, estando quite com impostos e taxas regularmente lançados, não contestados e devidos até esta data.

1.3.1 Consta quota ambiental para o empreendimento, conforme projeto aprovado, sendo que a **VENDEDORA** deverá manter e respeitar o conjunto de regras de ocupação do imóvel com relação às áreas indicadas no projeto aprovado, obrigação esta que passará a ser do **CONDOMÍNIO** a partir da emissão do Habite-se.

1.3.2 A **VENDEDORA** firmará com a SVMA (Secretaria do Verde e Meio Ambiente) o Termo de Compromisso Ambiental (TCA), onde estarão estabelecidas as regras de corte, plantio e obrigações de promover a conservação e manutenção das espécies, efetuando a devida substituição da hipótese de morte ou ocorrência de qualquer fato que comprometa a sua sobrevivência, mediante orientação do DEPAVE e de acordo com as especificações para plantio.

1.3.3 A **VENDEDORA** é responsável por fazer o acompanhamento do processo até a sua conclusão e emissão do Certificado de Recebimento Definitivo (CRD). Somente após a emissão do CRD, este processo será encerrado e arquivado, sendo que, as ocorrências após esta data, deverão ser comunicadas pelo **CONDOMÍNIO** aos órgãos competentes.

1.3.4 Qualquer descumprimento aos termos estabelecidos no TCA, após a expedição do Habite-se do empreendimento, mesmo que sua ocorrência seja anterior a emissão do Certificado Definitivo, será de responsabilidade do Condomínio.

CLÁUSULA SEGUNDA – EMPREENDIMENTO –

2.1 Para o fim de, nos termos da Lei Federal n.º 4.591/64, e legislação posterior pertinente ao assunto, promover uma incorporação imobiliária no todo do Imóvel, a **VENDEDORA**, na qualidade de **INCORPORADORA**:

- a) aprovou projeto de construção do Empreendimento a ser erigido sobre o imóvel descrito e caracterizado no item 1.1, supra, conforme Alvará expedido pela Municipalidade de São Paulo.
- b) ingressou com o memorial de incorporação (o “**Memorial de Incorporação**”) do Empreendimento no 18º Registro de Imóveis da Comarca e Capital do Estado de São Paulo, onde foram feitos a discriminação das unidades, os registros, averbações e arquivamentos exigidos por Lei, sob R.04 na Matrícula nº 267.577, em 08/08/2022, matrícula está posteriormente encerrada e sucedida pela matrícula de nº **277.696** do **18º Registro de Imóveis da Comarca e Capital do Estado de São Paulo**;
- c) atribuiu ao Empreendimento a denominação de “**CIDADE JOCKEY**” (o “**Condomínio**”), e conterà: três (03) torres, compostas por trezentas e setenta e sete (377) unidades autônomas, sendo duzentas e vinte e sete (227) de finalidade residencial (“**Apartamentos**”), quarenta e quatro (44) unidades studios de finalidade residencial (“**Studios Residenciais**”), cento e quatro (104) studios de finalidade não residencial (“**Studios Não Residenciais**” e, em conjunto com os **Studios Residenciais**, os “**Studios**”), além de 02 (duas) unidades lojas (“**Lojas**”); quatro (04) subsolos, térreo, pavimentos tipo, barrilete, reservatórios e cobertura.
- d) as especificidades do **CONDOMÍNIO** estão detalhadas na minuta da Convenção de Condomínio, a qual todos os adquirentes e condôminos estarão sujeitos;

2.1.1 No memorial de incorporação e na convenção de condomínio acham-se perfeitamente descritas e caracterizadas as partes de propriedade e uso comuns e

aquelas de uso e propriedade exclusivos.

2.2 FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO – A **VENDEDORA** poderá: a) firmar com Agente Financeiro, a qualquer tempo, financiamento para a construção, conforme contrato de financiamento e outras avenças, sendo a responsabilidade pelo pagamento do financiamento exclusiva da **VENDEDORA**; b) ou, ainda, captar recursos por outra forma adotada no mercado.

2.2.1 Em qualquer hipótese, a **VENDEDORA** **concederá garantias**, consistente em **garantias reais** e/ou **cessão dos recebíveis**, contratos esses que serão registrados na matrícula do Imóvel.

2.2.2 A garantia abrangerá o terreno e as unidades autônomas que integrarão o Empreendimento e a caução de recebíveis objetivará os créditos decorrentes deste **Contrato**.

2.2.3 Poderá, também, a **VENDEDORA**, a qualquer tempo, **ceder ou caucionar a terceiros** seus créditos, decorrentes deste **Contrato**, inclusive por meio de **Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI**, com a emissão de C.R.I. (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo hipotecar ou alienar fiduciariamente em garantia o Imóvel.

2.2.4 O **COMPRADOR** declara sua expressa ciência e sua expressa, irrevogável e irretratável anuência com a futura constituição das garantias, acima referidas, em favor do agente financiador da produção e/ou securitizador dos recebíveis ou terceiros cessionários, como **condição do negócio ora ajustado e da realização do Empreendimento**, cuja concretização será comunicada ao **COMPRADOR** e integrará este **Contrato**.

2.3 PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - A **VENDEDORA** submeteu a presente incorporação imobiliária ao regime do patrimônio de afetação, regrado pela Lei Federal nº 10.931/04, cujo terreno e acessões (construções) objeto da incorporação, bem como os demais direitos, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador, não respondendo por suas dívidas, mas apenas se vinculadas ao Empreendimento, sendo certo que o próprio incorporador responde por danos que causar ao patrimônio de afetação.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO DESTES CONTRATOS:

3.1 - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. A **VENDEDORA** assume o

compromisso de vender para o **COMPRADOR** e este o de adquirir da **VENDEDORA**, para entrega futura, depois de concluída, a **UNIDADE AUTÔNOMA**, de acordo com as condições ajustadas nas cláusulas deste **Contrato**.

CLÁUSULA QUARTA – PREÇO:

4.1 PREÇO DA VENDA - O Preço total pactuado para a venda e compra ora compromissada e sua forma de pagamento são os declarados nas Condições Específicas (**Quadro Resumo**).

4.1.1 A comissão de corretagem pela intermediação da presente compra e venda não integra o Preço.

4.1.2 O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável pelo pagamento da comissão diretamente ao credor respectivo (a empresa imobiliária e/ou o corretor imobiliário), ajustando diretamente com este ou com aquela o valor e a forma de sua liquidação, não podendo, sob qualquer hipótese, ser a **VENDEDORA** responsabilizada pelo pagamento da referida comissão, ou pelo reembolso total ou parcial em caso de posterior desistência ou rescisão por inadimplemento de quaisquer das partes contratantes.

4.1.3 A **VENDEDORA**, neste ato, recebe do **COMPRADOR**, a título de princípio de pagamento, conforme disposto no **Quadro Resumo**, a quantia cuja quitação se dará após, se for boleto do respectivo pagamento e se for por transferência bancária, com a confirmação do valor na conta da **VENDEDORA**. A comprovação de pagamento é condição de existência do negócio jurídico; portanto, no caso de não constatação de quaisquer das formas descritas na presente cláusula, fica automaticamente sem efeito algum o presente instrumento, sendo considerado inexistente o negócio jurídico dele objeto independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo a **VENDEDORA** livremente dispor da unidade ora compromissada e transacioná-la com terceiros.

4.2 CONDIÇÕES PARA O PAGAMENTO DO PREÇO A PRAZO - O Preço total se constitui em obrigação una para pagamento à vista e é declarado como preço praticado pela **VENDEDORA** no dia 1.º (primeiro) do mês da celebração deste **Contrato**.

4.2.1 Contudo, a **VENDEDORA** elaborou tabela alternativa para pagamento do Preço em parcelas.

4.2.2 O pagamento parcelado do Preço está subordinado às seguintes e cumulativas condições:

- a) incidência de juros compensatórios em algumas das Parcelas;
- b) atualização monetária de todas as Parcelas.

4.3 CORREÇÃO MONETÁRIA E PERIODICIDADE DE APLICAÇÃO. O valor do Preço e o de cada uma das Parcelas estão sujeitos à atualização monetária mensal, com base na variação do índice-principal, tudo como previamente indicado no **Quadro Resumo**.

4.3.1 O fator de atualização será o índice principal ajustado no **Quadro Resumo**, utilizando-se como base aquele referente ao segundo mês imediatamente anterior ao de assinatura deste contrato, operando-se a correção monetária de acordo com a variação positiva ocorrida entre o índice principal e o índice correspondente ao segundo mês anterior ao do vencimento de cada parcela.

4.3.2 O critério acima se fundamenta no fato de que os vencimentos para pagamento de cada uma das Parcelas do Preço podem estar previstas até o dia 10 (dez) de cada mês e que nessa data, após o decurso de cada mês para o cálculo e cobrança da atualização monetária, as Partes talvez não disponham do índice-principal correspondente ao primeiro (1º) mês imediatamente anterior (fator de atualização).

4.4 ELEIÇÃO DE ÍNDICE - As Partes elegem de comum acordo e para os fins de atualização monetária dos valores contratuais: **a)** - como **índices-principais**: aqueles referidos no **Quadro Resumo**; **b)** - como **índices-substitutos**, aplicáveis na ordem de eleição, na ocorrência das hipóteses previstas neste **Contrato**: **b.1)** - em substituição ao **Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-DI)** será adotado o Índice Setorial do Custo da Construção Civil para o Estado de São Paulo (**Custo Unitário Básico – CUB - Padrão**) publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo ou o **Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI)**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; **b.2)** - em substituição ao **Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M)** será adotado o **Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI)**, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou o **Índice Setorial de Custo da Construção Civil para o Estado de São Paulo (Custo Unitário Básico – CUB - Padrão)**, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo.

4.5 ELEIÇÃO DOS ÍNDICES SUBSTITUTOS - Se ocorrer, de forma temporária ou definitiva, a extinção, a proibição ou a restrição legal de utilização do índice-principal eleito neste **Contrato**, ou seja suspensa sua divulgação/publicação, a atualização

monetária do Preço e dos valores das Parcelas vincendas e daquelas vencidas, pagas ou não, passará a ser feita de acordo com a variação do índice-substituto, indicado neste **Contrato**, a partir da data do mesmo, aplicando-se, no que couberem, os critérios para atualização monetária e para ajuste de valores, bastando que a **VENDEDORA** comunique, com antecedência de 5 (cinco) dias corridos, a aplicação da atualização monetária e do ajuste de valores pelo índice-substituto escolhido, salvo se vier a ser adotado, de comum acordo, entre a **VENDEDORA** e o **COMPRADOR**, outro índice para a atualização monetária.

4.6 ATUALIZAÇÃO DAS PARCELAS: Até o mês da expedição do Certificado de Conclusão de Obra (**Habite-se**) do Empreendimento, as parcelas do preço serão corrigidas pelo INCC/DI. No mês seguinte ao da expedição do **Habite-se**, as parcelas passarão a ser atualizadas pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços ao Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

4.6.1 Todas as parcelas com vencimento após emissão do **Habite-se** serão acrescidas de juros calculados pela Tabela Price à taxa de **12% (doze por cento)** ao ano, conforme descrito no **Quadro Resumo**, na forma estabelecida no item **4.6**, acima.

4.6.2 As partes expressamente acordam que, no caso de antecipação do **Habite-se**, isto é, na hipótese sua expedição antes da data prevista para a conclusão das obras, todas as parcelas com vencimento após o mês da sua expedição terão a incidência imediata de juros na forma estabelecida no item **4.6** e **4.6.1**, acima.

4.7 PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO - CONDIÇÕES – O COMPRADOR poderá, se assim desejar e sempre sob sua exclusiva responsabilidade, obter financiamento junto ao Agente Financeiro na forma do item 2.2 para pagamento das Parcelas da Segunda Série, quando houver.

4.7.1 Em havendo Financiamento Bancário, o pagamento da parcela de financiamento bancário deverá ser pago em uma única parcela com vencimento em até 60 (sessenta) dias a contar da data prevista para a conclusão das Obras (**Habite-se**), acrescida de juros de 12% (doze por cento) por cento ao ano e correção monetária.

4.7.1.1 A obtenção de financiamento com agente financeiro não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar o atraso na entrega pontual dos valores das Parcelas do Preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

4.7.2 O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável por todas as despesas,

impostos, taxas e outros encargos devidos em decorrência do aludido financiamento, inclusive pela contratação de seguro de morte e invalidez.

4.7.3 O **COMPRADOR** tem ciência de que o financiamento somente será concedido se ele se mantiver em dia com as obrigações decorrentes deste **Contrato**, e preencher as condições jurídicas e sócio-econômicas determinadas pela legislação do Sistema Financeiro e demais normas da entidade financiadora, vigentes na época da assinatura do contrato de financiamento.

4.7.4 A recusa ou o retardamento na concessão do financiamento por culpa, ação ou omissão do **COMPRADOR**, inclusive por não preencher as referidas condições, ou sua ausência para assinatura do aludido contrato, segundo minuta aprovada pelo Agente Financeiro, não eximirá o **COMPRADOR** da obrigação de pagamento das parcelas do preço na data de seu efetivo vencimento e ao atendimento de outras obrigações contratuais, sujeitando-se, na hipótese de atraso, às penalidades contratuais e legais, como se não existisse financiamento para pagamento dessa parte do Saldo do Preço.

4.7.5 Se o financiamento obtido for suficiente apenas para pagamento parcial do Saldo do Preço, o **COMPRADOR** complementarará a diferença necessariamente com recursos próprios para pagamento em parcela única à **VENDEDORA**, até a data de assinatura do contrato de financiamento.

4.7.6 Caso seja possível ao **COMPRADOR** obter financiamento bancário junto ao Agente Financeiro que eventualmente financie a obra, ou outro agente de sua livre escolha, como condição essencial ao presente negócio, o **COMPRADOR** declara que tem conhecimento que deverão ser atendidos os seguintes requisitos, além de outros estipulados pelo Agente Financeiro:

a) não poderá ter incorrido em mora no pagamento de qualquer quantia devida pelo **COMPRADOR** superior a trinta (30) dias;

b) não poderá possuir qualquer apontamento cadastral, devendo estar enquadrado nas normas e regras estipuladas pelo Agente Financeiro, Sistema Financeiro da Habitação e Sistema Financeiro Imobiliário;

c) deverá apresentar ao Agente Financeiro, toda documentação exigida, bem como praticar outros atos que se façam necessários à concessão do financiamento, inclusive a comprovação da renda familiar exigida pelo agente financeiro;

d) será devidamente notificado por email, telefone ou por meio de carta, para assinar o contrato e/ou escritura de financiamento, devendo comparecer na data estipulada,

correndo por sua conta o pagamento das despesas da referida escritura, imposto de transmissão de bem imóvel, impostos sobre operações financeiras e outras que venham a se tornar exigíveis, inclusive taxas cobradas pelo Banco para concessão do financiamento, tais como taxa de inscrição e expediente, taxa de abertura de crédito, taxa de deságio, seguros e outros;

d.1) não poderá existir saldo devedor do Preço com parcelas vencidas ou a vencer;

e) deverá estar em dia com todas as obrigações assumidas neste **Contrato**.

4.7.6.1 Na hipótese de financiamento bancário, o **COMPRADOR** tem ciência de que não estará coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente pelo contrato de financiamento a ser contratado pela **VENDEDORA**, devendo fazer contratação específica de seguro vinculada ao seu contrato de financiamento.

4.7.6.2 Se não obtido o financiamento pelo **COMPRADOR**, deverá o mesmo pagar essa parcela do preço e ou qualquer outro valor ainda pendente de uma só vez e com recursos próprios, no prazo inicialmente ajustado para pagamento da referida parcela do financiamento. O não cumprimento dessa disposição acarretará, ao valor do repasse, as penalidades previstas neste instrumento.

4.7.7 Na hipótese da quitação das Parcelas da Segunda Série ser efetuada com recursos de financiamento a ser obtido pelo **COMPRADOR** junto a outro agente financeiro, àquele que financie a obra, a **VENDEDORA** utilizará tais recursos para quitar parcialmente o débito referente ao financiamento à produção previsto no item 2.2, de forma a liberar-se desse encargo, procedendo-se simultaneamente a transferência da hipoteca de um agente financeiro para o outro no ato do pagamento.

4.8 Neste caso, a obtenção do financiamento não poderá acarretar qualquer ônus para a **VENDEDORA**, e nem tampouco justificar o atraso no cumprimento das obrigações por parte do **COMPRADOR**, que deverá pagar respectiva parcela na data aprazada, observadas as penalidades aqui previstas. Correrão por conta deste último todas as despesas decorrentes, mesmo que lançadas em nome da **VENDEDORA**.

4.9 FORMA, PRAZO E LOCAL DE PAGAMENTO - Todas as Parcelas do Saldo do Preço serão pagas necessariamente em banco, razão pela qual a **VENDEDORA** encaminhará ao **COMPRADOR** aviso de cobrança confiada a alguma instituição bancária.

4.9.1 Qualquer procedimento adotado pelo **COMPRADOR** para pagamento de quaisquer Parcelas, em carteira ou em estabelecimento bancário, quando cobrados, sem os eventuais acréscimos moratórios e outros encargos, se e quando estes forem

devidos, com ou sem a observância do disposto neste **Contrato**, não desobrigará o **COMPRADOR** de seu pagamento, nem importará na perda da liquidez e certeza do crédito vencido e não entregue.

4.9.2 A falta do recebimento de avisos não exime o **COMPRADOR** de efetuar o pagamento (do valor da parcela e das penalidades moratórias decorrentes de eventual mora) das parcelas previstas neste **Contrato**, nem constitui justificativa para atraso em suas liquidações, uma vez que poderá obter as informações necessárias com antecedência aos vencimentos, através de todos os canais de comunicação disponibilizados pela **VENDEDORA**, nos escritórios da mesma e via internet.

4.9.3 Se, excepcionalmente, houver o pagamento através de cheques, ordens de pagamento ou outras formas semelhantes, a quitação será sempre:

- a) condicionada a seus efetivos recebimentos pela **VENDEDORA**;
- b) restrita ao valor constante do respectivo recibo.

4.9.4 O pagamento de cada parcela deverá ser feito, em cada mês, no dia do vencimento previsto contratualmente. Os pagamentos realizados de modo diverso do estabelecido neste instrumento são absolutamente ineficazes e serão considerados como não efetuados, sujeitando-se o **COMPRADOR** ao pagamento de encargos moratórios previstos neste instrumento.

4.9.5 Se, por liberalidade da **VENDEDORA** ou em decorrência de entendimentos ocorridos entre as Partes, o pagamento ocorrer fora da data aqui prevista, qualquer procedimento antecipado de entrega de valores para pagamento do Preço, seja total ou parcial, mesmo se aplicado uma ou mais vezes, será reduzido a termo escrito, porém não representará novação ou modificação do presente **Contrato** e, em particular, dos pactos de atualização monetária e de ajuste de valores, obedecendo-se assim, quanto a este aspecto, o que dispõe este **Contrato**.

4.9.6 Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado do Saldo Devedor, fica vedado ao **COMPRADOR** promover, por qualquer meio, o pagamento de qualquer Parcela do Saldo Devedor, enquanto não tiverem sido quitadas as vencidas anteriormente.

4.10 AVISOS - Os valores das Parcelas serão comunicados ao **COMPRADOR** através de informação obtida pelo **COMPRADOR** no endereço da **VENDEDORA**, ou por avisos a serem remetidos, por via postal simples, para seu endereço constante do **Contrato**, ou disponibilizados via internet, ou via SMS para a linha de telefonia móvel indicada no **Quadro Resumo**.

4.10.1 O **COMPRADOR** deverá comunicar à **VENDEDORA** por escrito, ou por meio do canal de atendimento da **VENDEDORA**, eventual alteração desse endereço ou a desativação do aparelho de telefonia móvel, ou alteração do respectivo número, valendo seu novo endereço ou seu novo telefone a partir do recebimento da citada comunicação pela **VENDEDORA**.

4.11 ANTECIPAÇÕES, EXCLUSÃO DE JUROS COMPENSATÓRIOS – Em face do disposto na legislação vigente, os prazos estabelecidos para pagamento das Parcelas são fixados em favor da **VENDEDORA**.

4.11.1 Na hipótese de antecipação, total ou parcial, do pagamento das Parcelas, esta antecipação, ocorrida por iniciativa do **COMPRADOR** ou imposição contratual, não excluirá o direito de a **VENDEDORA** proceder à correção monetária prevista neste **Contrato** do valor das Parcelas antecipadas e até a data de seu efetivo pagamento.

4.11.2 Os juros compensatórios porventura incidentes serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre o mês subsequente ao de emissão do Certificado de Conclusão de Obra (**Habite-se**) e a data da amortização ou liquidação antecipada, observadas as seguintes condições cumulativas: **a)** as Parcelas antecipadas terão sempre por objeto Parcelas com vencimento em ordem cronológica inversa, ou seja, do final para o início dos vencimento, sem limite de valor, desde que haja antecipação integral da parcela; **b)** o valor para antecipação (amortização parcial de parcela) não poderá ser inferior ao valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

CLÁUSULA QUINTA – INADIMPLEMENTO:

51 ESTIPULAÇÃO GENÉRICA PELO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DO COMPRADOR - O inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** neste **Contrato**, que não tenha sido objeto de estipulação específica, dará direito, à **VENDEDORA**, mediante aviso extrajudicial, de haver do **COMPRADOR** perdas e danos, abrangendo lucros cessantes, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, despesas administrativas de cobrança, custas e honorários de advogado, estes à razão de 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

52 ESTIPULAÇÕES ESPECÍFICAS QUANTO À MORA DO COMPRADOR NO PAGAMENTO DAS PARCELAS - A mora do **COMPRADOR** no pagamento das parcelas convencionadas neste **Contrato** o sujeitará, desde que não ocorra a rescisão contratual, às seguintes estipulações penais específicas, não cumulativas com outras penalidades previstas neste **Contrato**:

a) pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia;

b) ao pagamento da multa moratória incidente sobre o valor da dívida vencida e não paga, no percentual estabelecido em lei, qual seja, 2% (dois por cento), encargos esses que incidirão sobre os valores das parcelas em atraso, atualizados monetariamente, conforme os seguintes critérios:

b.1) quando o pagamento ocorrer além do dia do vencimento da parcela, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da parcela será atualizado monetariamente desde o dia de seu vencimento até o dia do seu efetivo pagamento, mediante a incidência diária de 1/30 da variação percentual do índice-principal eleito no **Contrato**, entre o segundo e o terceiro meses anteriores ao vencimento da obrigação;

b.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao mês do dia do vencimento da parcela, o valor desta será atualizado monetariamente até igual dia do mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária prevista neste **Contrato**. A partir daí e até o dia em que, nesse mês, tiver lugar o pagamento, os seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na alínea “**b.1**” anterior;

b.3) aplicam-se os índices substitutos eleitos neste **Contrato** na hipótese de extinção, não divulgação ou proibição de aplicação do índice-principal, para a atualização prevista nas alíneas “**b.1**” e “**b.2**” acima.

53 MORA NO ATENDIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTO -

Aplica-se o acima disposto na ocorrência do inadimplemento das demais obrigações de pagamento assumidas pelas Partes neste **Contrato**.

54 CONSEQÜÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DO

COMPRADOR - Tornando-se inadimplente o **COMPRADOR**, sem prejuízo das penalidades previstas neste Contrato, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, adotar uma das seguintes providências:

a) promover, por processo de execução, a cobrança da dívida vencida, cujo valor não foi pago tempestivamente pelo **COMPRADOR**, ou;

b) considerar rescindido este **Contrato** e promover a sua rescisão, judicial ou não, não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade;

c) promover o leilão dos direitos decorrentes deste **Contrato**, no caso do inadimplemento do **COMPRADOR** quanto ao cumprimento das obrigações contratuais em prazo superior a três meses, o qual será realizado dentro do prazo anunciado em

jornal de grande circulação da cidade de situação do Empreendimento, por 02 (duas) vezes e com antecedência mínima de 10 (dez) dias para a primeira praça e 05 (cinco) dias para a segunda, se necessário, tudo conforme dispõem os incisos VI e VII, do art. 1º, da Lei Federal n.º 4.864/65, e os §§ 1º ao 7º, do art. 63, da Lei Federal n.º 4.591/64, ficando reservado à **VENDEDORA**, como titular do domínio, o direito de preferência de acordo com o § 3º, do art. 63, da Lei Federal n.º 4.591/64;

c.1) no caso de aplicação do disposto no subitem anterior, a **VENDEDORA** poderá, nos termos dos incisos VI e VII, do art. 1º, da Lei Federal n.º 4.864/65, promover a transferência para terceiros dos direitos decorrentes deste **Contrato**, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 1º a 7º, do art. 63, da Lei Federal n.º 4.591/64;

5.4.1 Será considerado inadimplemento contratual, a falta de pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas ou não, ou deixar de pagar qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias, inclusive a parcela de financiamento bancário. A rescisão do presente negócio jurídico por inadimplemento do **COMPRADOR**, será precedida de interpelação judicial ou extrajudicial, na forma prevista no Decreto Lei 745/69, para que o **COMPRADOR** purgue a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua interpelação, efetuando o pagamento das parcelas vencidas e não pagas, atualizadas monetariamente, acrescida de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e custas de honorários advocatícios e despesas administrativas de cobrança, se houver.

5411 A interpelação judicial ou extrajudicial de constituição do **COMPRADOR** em mora se dará através de Notificação ou Carta com Aviso de Recebimento, não obtendo êxito, poderá ser encaminhada por intermédio de Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

5.4.2 O não atendimento pelo **COMPRADOR** à medida premonitória determinará de pleno direito, a rescisão do presente instrumento que resultará, na retenção pela **VENDEDORA** do equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor pago pelo **COMPRADOR**, atualizado monetariamente, já deduzidos os impostos e taxas devidos, dentre eles despesas de Condomínio e IPTU, em obediência ao artigo 67-A da Lei 4.591/64. A referida devolução se efetivará em até 30 (trinta) dias contados da data de emissão do Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se), mediante transferência eletrônica a ser realizada em conta corrente bancária de titularidade do **COMPRADOR**..

5421 Em caso de fruição do imóvel será devido ressarcimento pela utilização da Unidade Autônoma pelo **COMPRADOR** quando for o caso, que é estabelecido no percentual mensal de 0,5% (meio por cento) do preço de venda atualizado, de acordo

com os critérios deste contrato, por todo o período de indisponibilidade à **VENDEDORA**.

5.4.3 Na hipótese do **COMPRADOR** solicitar a rescisão do presente instrumento, mesmo estando adimplente com as obrigações estabelecidas neste contrato, ficará sujeito às mesmas condições descritas no item 5.4.2 acima.

5.5 A **VENDEDORA** tem o direito de se reintegrar liminarmente na posse direta das frações compromissadas e das acessões construídas, e que a elas forem adicionadas, devolvendo ou depositando à disposição do **COMPRADOR** as notas promissórias não resgatadas, se houver.

5.5.1 Responderão sempre pelo débito do **COMPRADOR** os respectivos direitos à compra das frações ideais de terreno e das acessões que a elas forem adicionadas e construídas até então (art. 41, § 1.º, da Lei Federal n.º 4.591/64).

5.5.2 A **VENDEDORA** poderá, renunciando à aplicação das penalidades acima, reclamar, por meio próprio, o ressarcimento por perdas e danos sofridos pela mora e inadimplemento do **COMPRADOR**.

5.6 VENCIMENTO ANTECIPADO DO SALDO DO PREÇO - Respeitadas as demais hipóteses de vencimento antecipado previstas neste **Contrato**, o Saldo do Preço vencer-se-á antecipadamente e por inteiro, atualizado monetariamente, podendo a **VENDEDORA** exigir seu pronto pagamento, mediante prévio aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos, sob pena de aplicação de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da multa convencional de 2% (dois por cento), incidentes sobre o total do saldo contratual considerado vencido e também não cumulativos com as penalidades previstas em outros itens desta cláusula:

a) se o **COMPRADOR**, enquanto houver saldo devedor em favor da **VENDEDORA**, ceder ou transferir a terceiros, seus direitos e obrigações, prometer ceder e/ou transferir a terceiros, a **Unidade Autônoma**, sem prévio e expresso consentimento da **VENDEDORA**, ou, deste modo, instituir sobre a mesma quaisquer ônus reais ou pessoais;

b) se contra o **COMPRADOR** ocorrerem processos ou forem decretadas medidas judiciais que, de algum modo, afetem, no todo ou em parte, a **Unidade Autônoma**;

c) se o **COMPRADOR** se tornar insolvente;

d) se o **COMPRADOR** atrasar o pagamento de mais de 03 (três) parcelas

consecutivas ou incorrer em mora no pagamento de mais de 06 (seis) parcelas não consecutivas;

e) se o **COMPRADOR** não nomear outro representante residente no local da situação da **Unidade Autônoma**, no caso de falecimento ou de qualquer forma de impedimento do anteriormente constituído, se a aquisição houver sido formalizada por mandato e/ou se o **COMPRADOR** não estiver residindo no local de situação da **Unidade Autônoma**, facultado à **VENDEDORA**, na ocorrência dessas hipóteses, o direito de optar pela execução da dívida ou pelo procedimento de leilão, acima previsto.

CLÁUSULA SEXTA – CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

6.1 As acessões levantadas no Imóvel acederão a este automaticamente na medida de sua construção, e a(s) fração(ões) do terreno constituirá(ão) com as acessões a(s) unidade(s) que depois de acabada(s) considerar-se-á(ão) unidade(s) autônoma(s).

6.1.1 A construção do Empreendimento será sempre realizada em nome da própria **VENDEDORA**, para ela mesma e por sua conta, ou por quem ela indicar, com o objetivo de, após sua conclusão, em cumprimento a este **Contrato**, ser entregue a **Unidade Autônoma** ao **COMPRADOR**, tudo de conformidade com as plantas e as especificações, entregues ao **COMPRADOR** no ato deste **Contrato**, documentos esses que compõem o Memorial de Incorporação, e que integram em complemento este **Contrato**, como se aqui estivessem integralmente transcritos.

6.1.2 Ressalvam-se as modificações introduzidas em virtude de imposição de soluções técnicas usualmente adotadas na execução de obras, por determinação ou exigência dos órgãos da administração direta ou indireta, quer na esfera federal, ou estadual, ou municipal, especialmente do Corpo de Bombeiros, Secretaria do Meio Ambiente, Secretaria ou Departamento de Defesa do Consumidor, Secretaria, Departamento ou Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico, ou de empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto, as quais não darão às Partes o direito de pleitearem qualquer compensação, sempre que tais modificações impositivas não desfigurem a essência da **Unidade Autônoma**, nem a do Empreendimento.

6.1.3 A venda e compra, compromissada neste **Contrato**, tem natureza de venda “ad corpus” e o registro do Memorial de Incorporação exige a prévia aprovação do projeto legal de construção pelas autoridades competentes, mas não a de todos os projetos executivos.

6.1.3.1 Por tais motivos, é perfeitamente natural e possível a ocorrência de diferenças

nas áreas comuns ou de utilização privativa, das áreas totais e de fração ideal de terreno de até cinco por cento (5%) das constantes do projeto aprovado comparativamente às dos quadros da NBr 12.721, e destes comparativamente às do projeto de execução.

6.1.3.2 Assim, eventuais diferenças não darão à **VENDEDORA**, nem ao **COMPRADOR**, quaisquer direitos a ressarcimentos pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra.

6.1.4 O **COMPRADOR** não manterá qualquer relação contratual relativamente à construção com a empresa dela encarregada.

6.2 OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DA UNIDADE AUTÔNOMA - A execução da construção do Empreendimento e das unidades imobiliárias que o compõem será custeada pela **VENDEDORA**, em seu próprio nome e interesse, e tal execução se limita ao disposto no memorial descritivo, especificações e plantas constantes do Memorial de Incorporação sendo, entretanto, de responsabilidade do **COMPRADOR**, na proporção do coeficiente de participação no custo da obra, atribuído à Unidade Autônoma na NBR, o pagamento de tudo aquilo que não constar expressamente no memorial descritivo e que venha a ser executado de comum acordo entre **VENDEDORA** e **COMPRADOR**.

6.2.1 A planta da **Unidade Autônoma** e o memorial descritivo das partes comuns do Edifício são entregues e assinadas, neste ato, ao **COMPRADOR**.

6.2.2 É vedado ao **COMPRADOR**: **a)** - a interferência no projeto e na execução da construção quer seja em entendimentos com o mestre de obras ou encarregados, ou com qualquer dos subempreiteiros, profissionais ou consultores, ou com os operários em serviço na construção; **b)** - a entrada e a permanência na obra sem autorização prévia do profissional dela encarregado, devendo toda e qualquer reclamação ou sugestão do **COMPRADOR** ser apresentada através da **VENDEDORA**; **c)** – solicitar modificações, substituições ou acréscimos na **Unidade Autônoma** e vagas de garagem, qualquer que seja a natureza, exceto se acordado em apartado e de forma diversa entre as Partes, para fins de personalização da **Unidade Autônoma**.

6.2.3.1 O **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo, que, caso opte pela personalização de sua unidade, o prazo para conclusão de obras será acrescido de 03 (três) meses do prazo estabelecido no Quadro Resumo, sem aplicação de qualquer penalidade para a **VENDEDORA**. Referido prazo poderá ser acrescido ao prazo de tolerância. Fica expressamente estabelecido que o **COMPRADOR** deverá arcar com todas as custas da **Unidade Autônoma** nos termos e os prazos estabelecidos neste contrato.

6.3 MANUTENÇÃO PÓS-OBRA – O **COMPRADOR** declara expressamente ter conhecimento sobre o conteúdo do Manual de Uso, Operação e Manutenção do Imóvel, redigido de acordo com a norma ABNT NBR 14037 e da Minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento, cabendo ao **COMPRADOR**, respeitar e utilizar corretamente a sua unidade autônoma, não realizando sem prévia consulta à **VENDEDORA** e/ou autorização do poder público, alterações, devendo ainda, realizar as manutenções preventivas e corretivas de acordo com o estabelecido no referido documento, sob pena de perda da Garantia. As normas de manutenção no período pós-obra são aquelas constantes do Manual de Uso, Operação e Manutenção do Imóvel, que a **VENDEDORA** entregará ao **COMPRADOR**, quando de sua imissão na posse da **Unidade Autônoma**.

6.3.1 Os prazos de garantia dos materiais e serviços que serão empregados na construção do Empreendimento são os indicados no Manual de Uso, Operação e Manutenção do Imóvel e serão contados da data da emissão do **Habite-se**.

CLÁUSULA SÉTIMA - CONDIÇÕES GERAIS:

7.1 PRAZO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. O Empreendimento deverá ser concluído, de acordo com os projetos e especificações, no mês indicado no **Item F, do Quadro Resumo (Prazo de Conclusão do Empreendimento)**, ou seja, com a expedição do **Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se)**, admitindo-se uma tolerância, independentemente de justificativa, não superior a **180 (cento e oitenta) dias** para sua entrega (**Prazo de Tolerância**), de acordo com o artigo 43-A da Lei 4.591/64., não se incluindo o tempo necessário para execução de serviços extraordinários, acessórios e complementares, assim entendidos aqueles não especificados no já citado memorial descritivo e especificações do Empreendimento

7.1.1 Na hipótese de eventual ajuste, após a data do presente **Contrato**, entre **VENDEDORA** e **COMPRADOR** de alterações decorrentes de personalização da **Unidade Autônoma**, o **Prazo de Conclusão da Unidade Autônoma**, objeto deste **Contrato**, será acrescido de 3 (três) meses, além do mês indicado no **Item F, do Quadro Resumo**, acrescido do **Prazo de Tolerância** não superior a **180 (cento e oitenta) dias**, na forma do disposto no artigo 43-A, da Lei 4.591/64 e Item **6.2.3.1** destas **Condições Gerais**.

7.1.2 O **Prazo de Conclusão do Empreendimento** poderá ser suspenso nas hipóteses de ocorrência de caso fortuito ou força maior, razão pela qual a **VENDEDORA** por eles expressamente não se responsabiliza, de acordo com o disposto no art. 393, do Código Civil.

7.1.2.1 As Partes definem, desde já como casos fortuitos e de força maior os

seguintes eventos, sem prejuízo de outros que possam se caracterizar como tal: **(a)** greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da execução das obras; e a análise do pedido de expedição do **Habite-se**; **(b)** demora dos portos, tais como greves, “operação padrão”, congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação nas obras, desde que comprovada a relação de “causa e efeito”; **(c)** estado de guerra ou perturbação da ordem pública; **(d)** chuvas prolongadas que impeçam a execução das obras no prazo convencionado, assim entendidas quando o índice pluviométrico diário for superior a 15,00mm nas fases da obra em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência, divulgado por órgão independente; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza; **(e)** incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou lhe reduzam o seu ritmo; **(f)** suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afetar o andamento das obras; **(g)** falta, ainda que momentânea, dos materiais especificados no memorial descritivo ou de similares que os substituam; **(h)** condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, dos escoramentos dos prédios vizinhos, nos prazos para tanto inicialmente previstos; **(i)** eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por condôminos; **(j)** pandemias.

7.1.3 No momento adequado, a **VENDEDORA** requererá às autoridades competentes a emissão do respectivo **Habite-se**, não respondendo, a **VENDEDORA**, por eventual demora em sua obtenção decorrente de caso fortuito ou força maior, razão pela qual a **VENDEDORA** por eles expressamente não se responsabiliza, de acordo com o disposto no art. 393, do Código Civil.

7.1.4 Na hipótese de atraso no cumprimento da conclusão da obra, a **VENDEDORA** responderá pelo pagamento ao **COMPRADOR** adimplente com todas as obrigações contratuais da seguinte maneira:

a) multa compensatória de 1% (um por cento), incidente sobre o valor até então pago pelo **COMPRADOR**, corrigido pelo índice estabelecido no item 4.4 acima, a título de preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);

a1) referida multa será aplicável uma única vez, desde que o **Prazo de Conclusão do Empreendimento** tenha se estendido, além do **Prazo de Tolerância**, e seu cômputo será iniciado a partir do término do **Prazo de Tolerância**, ou seja, no primeiro dia útil seguinte ao decurso da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias até o mês de expedição do Certificado de Conclusão de Obras (**Habite-se**);

b) multa moratória de 1% (um por cento) ao mês de atraso (ou fração, calculados dia

a dia), que incidirão sobre o valor até então pago pelo **COMPRADOR**, corrigido pelo índice mencionado no item 4.4, a título de preço (o valor do principal, excluídos eventuais juros moratórios ou multas moratórias);

b.1) referida multa será aplicável desde que o **Prazo de Conclusão do Empreendimento** tenha se estendido, sem as justificativas cabíveis, além do **Prazo de Tolerância**, e seu cômputo será iniciado a partir do término do **Prazo de Tolerância**, ou seja, no primeiro dia útil seguinte ao decurso da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias até o mês de expedição do Certificado de Conclusão de Obras (**Habite-se**).

7.1.4.1 As multas previstas nas letras “a” e “b”, acima, serão devidas até a data de expedição do Certificado de Conclusão de Obras (**Habite-se**) e serão pagas pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** mediante formalização de termo próprio ou através de compensação do valor do saldo a ser pago pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, em ambos os casos, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, não sendo aplicadas em caso de rescisão contratual solicitada pelo **COMPRADOR**, hipótese em que será observado o disposto nos itens 5.4.2 e 5.4.3, acima.

7.1.4.2– A Assembleia de Instalação do Condomínio deverá ocorrer no prazo máximo de até 90 (noventa) dias após a data de expedição do Certificado de Conclusão de Obras (**Habite-se**).

7.2 Após a realização da Assembleia de Instalação do Condomínio, a **VENDEDORA** convocará o síndico do condomínio para vistoriar e receber as áreas comuns do empreendimento.

7.2.1 A data da realização da vistoria será definida pela **VENDEDORA** de acordo com a agenda do engenheiro da obra e/ou responsável pelo referido empreendimento.

7.2.2 Quando da vistoria, o síndico assinará o respectivo Boletim de Vistoria e Recebimento das áreas comuns do Condomínio.

7.3 PROCEDIMENTO DE VISTORIA DA UNIDADE AUTÔNOMA. A **VENDEDORA** convocará o **COMPRADOR** para este solicitar, dentro de 15 (quinze) dias do recebimento de referida comunicação, o agendamento da vistoria da **Unidade Autônoma**

7.3.1 A data da realização da vistoria será definida pela **VENDEDORA** dentro de até 60 (sessenta) dias do recebimento do pedido do **COMPRADOR**, de acordo com a agenda do(s) engenheiro (s) da obra e/ou responsável(is) pelo referido procedimento pela **VENDEDORA**.

7.3.2 Quando da vistoria, o **COMPRADOR** assinará o respectivo Boletim de Vistoria da unidade - BVU.

7.4 ENTREGA DAS CHAVES DA UNIDADE AUTÔNOMA E IMISSÃO NA POSSE. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES. O **COMPRADOR** será imitido na posse da **Unidade Autônoma** após a Assembleia Geral de Instalação de Condomínio, e posteriormente à emissão do Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se)..

7.4.1 A entrega das chaves está condicionada também a um dos seguintes eventos:

a) - se o **COMPRADOR** já houver quitado o Preço: à assinatura do respectivo termo de entrega de chaves, que ocorrerá após a Assembleia Geral de Instalação de Condomínio que obrigatoriamente será posterior à emissão do Habite-se;

b) - se o **COMPRADOR** ainda dever parte do Preço à **VENDEDORA** e pagar com cursos próprios: à assinatura do respectivo termo de entrega de chaves, que ocorrerá após a Assembleia Geral de Instalação de Condomínio que obrigatoriamente será posterior à emissão do Habite-se, mediante lavratura e registro da escritura definitiva de venda e compra, com pacto de alienação fiduciária em garantia.;

c) - se o **COMPRADOR** ainda dever parte do Preço à **VENDEDORA**, e optar pelo pagamento mediante obtenção de eventual financiamento bancário por conta e risco do **COMPRADOR**: à assinatura do respectivo termo de entrega de chaves, que ocorrerá após a Assembleia Geral de Instalação de Condomínio que obrigatoriamente será posterior à emissão do Habite-se; lavratura e registro da escritura definitiva de venda e compra, de financiamento (com o Agente Financiador) com pacto de garantia (alienação fiduciária em garantia ou hipoteca, à escolha do Agente Financiador)..

7.4.2 A **VENDEDORA** poderá exercer o direito de retenção legal da **Unidade Autônoma** se, em qualquer uma das situações acima, o **COMPRADOR** não estiver adimplente com todas as disposições a seguir: **a)** – as Parcelas do Saldo do Preço, com vencimento até a data prevista para a entrega das chaves; **b)** – as demais despesas oriundas deste **Contrato**, inclusive as decorrentes de eventual celebração, após a presente data, entre **VENDEDORA** e **COMPRADOR** de contrato específico para alterações decorrentes de personalização da **Unidade Autônoma**; **c)** – as demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não- pecuniária; **d)** – se o **COMPRADOR** se recusar a assinar a Escritura Definitiva de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária, prevista neste **Contrato**, ou outra equivalente; **e)** - não tiver quitado os valores mencionados no item 6.2.1 acima.

7.4.3 O **COMPRADOR** responderá pelas perdas e danos causados à **VENDEDORA** se a não entrega das chaves se motivar por: **a)** recusa, omissão, ou atraso injustificado

por parte do **COMPRADOR** no comparecimento para vistoriar e assinar o Boletim de Vistoria de Unidade (BVU), por prazo superior a 30 (trinta) dias da data da primeira convocação para esse fim; **b)** em razão do inadimplemento dele, **COMPRADOR**, no cumprimento das obrigações constantes deste **Contrato**.

7.4.3.1 Em qualquer uma das hipóteses acima: **a)** – a **VENDEDORA** poderá adotar as medidas administrativas e legais para prevenir suas responsabilidades e prover a conservação e ressalva de seus direitos; **b)** – não afetará a assistência ao Empreendimento no prazo previsto neste **Contrato** e no Manual de Garantia, nem importará na redução ou prorrogação do prazo de assistência do pós-obra.

7.4.3.2 Sem prejuízo do ressarcimento devido à **VENDEDORA** pelas perdas e danos ocasionados nos termos do 7.4.3 supra, o não comparecimento do **COMPRADOR** para vistoriar a Unidade Autônoma, ou a não assinatura injustificada do Termo de Recebimento da Unidade, implicará na anuência e aceitação tácita, pelo **COMPRADOR**, para todos os efeitos de direito e efeitos previstos nesse contrato, da conclusão da empreendimento objeto do presente instrumento.

7.4.3.3 O **COMPRADOR** está ciente que, na hipótese de não comparecer para vistoriar a Unidade Autônoma dentro do prazo da letra “a” do item 7.4.3 acima, arcará com o custo despendido pela **VENDEDORA** para contratação de perícia a ser realizada na Unidade Autônoma para elaboração de laudo que será registrado em Cartório de Títulos e Documentos, no intuito de atestar o estado construtivo da Unidade por ocasião da convocação do **COMPRADOR** para vistoriar e receber o imóvel objeto desse contrato.

7.4.3.4 A responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio do Empreendimento, bem como aqueles como IPTU e foro, se for o caso, e demais encargos que incidam sobre a fração ideal e acessões (Unidade Autônoma) poderá ser transferida para o **COMPRADOR**, mesmo sem a entrega da unidade autônoma ou a imissão, do **COMPRADOR**, na posse, na hipótese de a unidade estar disponível, e desde que:

7.4.3.4.1 O **COMPRADOR** seja formalmente comunicado da disponibilidade e, no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação, ele não tome, por motivos a ele exclusivamente imputáveis, providências para realizar a quitação com recursos próprios ou com financiamento bancário.

7.4.3.4.2 A comunicação ao **COMPRADOR** poderá ser feita por carta simples ao endereço informado no contrato, e-mail ao endereço eletrônico informado no contrato ou SMS ao número de telefone informado no contrato.

7.4.4 Se, por mera liberalidade, a **VENDEDORA** pagar, em nome e por conta do **COMPRADOR** algum dos valores acima, o **COMPRADOR** reembolsará a **VENDEDORA** dentro de 05 (cinco) dias, contados da respectiva solicitação, devidamente atualizadas monetariamente pelos índices previstos neste **Contrato**, da data do pagamento até a data em que se der o reembolso, acrescidas de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, sob pena de incidência das penalidades moratórias previstas para eventual não pagamento das Parcelas do Preço, bem como de multa penal de caráter não compensatório de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sem prejuízo da incidência de atualização monetária pela variação do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito e custas judiciais e extrajudiciais, se houver.

7.4.5 Recebida a **Unidade Autônoma**, o **COMPRADOR** não poderá, a qualquer tempo, executar qualquer alteração na **Unidade Autônoma** que envolva demolir ou alterar posições de paredes e portas, modificações de instalações elétricas e hidráulicas, nem ampliar ou abrir novos vãos de passagem, salvo se obtidas pelo **COMPRADOR** as devidas licenças e aprovações junto aos órgãos públicos competentes.

7.4.5.1 É expressamente vedada toda e qualquer alteração na unidade autônoma ou nas áreas comuns que impliquem em alterações na estrutura do imóvel e/ou do empreendimento em geral.

7.4.6 O **COMPRADOR** deverá consultar e examinar as regras constantes do Manual de Garantia antes de colocar nos cômodos da **Unidade Autônoma** objetos, bens e equipamentos para respeitar a capacidade de resistência das lajes, quer de piso, ou de paredes laterais, ou de teto, assim como das capacidades elétrica, hidráulica e de instalações da unidade.

7.5 ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. DESPESAS DECORRENTES. A escritura de compra e venda da **Unidade Autônoma** será outorgada necessariamente após o implemento das seguintes condições cumulativas: **a)** - averbação da construção e registro da Instituição e Especificação (se for o caso) e Convenção de Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis; **b)** - liberação das garantias outorgadas a terceiros pela **VENDEDORA**; **c)** - pagamento integral do Preço da **Unidade Autônoma**, de acordo com as condições constantes deste **Contrato**; **d)** - pagamento das demais despesas oriundas deste **Contrato**, inclusive as decorrentes de eventual celebração, após a data deste **Contrato**, entre **VENDEDORA** e **COMPRADOR** de alterações decorrentes de personalização da **Unidade Autônoma**;

e) - cumprimento das demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não-pecuniária.

7.5.1 Se ainda houver parcelas vincendas, quando da entrega das chaves, e como condição para imissão do **COMPRADOR** na posse da **Unidade Autônoma**, as Partes celebrarão **escritura definitiva de venda e compra, e concomitante alienação fiduciária da Unidade Autônoma**, de conformidade com o disposto na Lei Federal n.º 9.514/97.

7.5.1.1 A escritura de compra e venda da **Unidade Autônoma** será outorgada, pela **VENDEDORA**, ao **COMPRADOR**, no prazo de até 90 (noventa) dias após a solicitação do comprador, desde que superadas as condições descritas no Item 7.5 acima.

7.5.1.2 No ato da outorga da escritura, a **VENDEDORA** permanecerá com a propriedade fiduciária e a posse indireta da **Unidade Autônoma**, transferindo ao **COMPRADOR** a propriedade resolúvel e a posse direta da mesma, enquanto se mantiver adimplente com as obrigações de pagamento do Saldo do Preço.

7.5.1.3 Caso o **COMPRADOR** se recuse a assinar a escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, a Parcela Única e as Parcelas da Segunda Série ainda não vencidas se vencerão antecipadamente e deverão ser pagas em parcela única antes de sua imissão na posse da **Unidade Autônoma**.

7.5.1.4 O **COMPRADOR**, em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da escritura de compra e venda ou da assinatura da escritura de alienação fiduciária, deverá apresentar o título para registro no Competente Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de não o fazendo incorrer na multa equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor de venda atualizado da unidade.

7.5.1.5 O **COMPRADOR** se obriga a, em até 30 (trinta) dias a contar do registro da Escritura de Compra e Venda ou do Instrumento Particular/Público de Alienação Fiduciária, transferir, junto à Secretaria Municipal responsável pelo recolhimento de IPTU, às concessionárias de serviços públicos, e à Secretaria de Patrimônio da União – SPU, se for o caso, a propriedade da unidade objeto do presente contrato, para o seu nome, sob pena de não o fazendo, a **VENDEDORA** fazê-lo por conta própria, assegurado o direito desta de obter reembolso das despesas havidas para tanto, inclusive honorários de despachante.

7.5.2 SEGURO - Durante a vigência da escritura definitiva de venda e compra com pacto de alienação fiduciária em garantia acima referida, e até a liquidação total do Saldo Devedor, o **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA** a contratar com seguradora de sua livre escolha, seguro de vida em grupo, limitado o valor segurado

do Saldo Devedor, desde que, na data da inclusão, a idade do **COMPRADOR** não seja superior a 64 anos, 11 meses e 29 dias, considerando que o limite de idade para ingresso no seguro é aquele que, somado ao prazo de pagamento do saldo devedor à **VENDEDORA**, não ultrapasse 69 anos, 11 meses e 29 dias de idade, ficando a responsabilidade pelo pagamento do respectivo prêmio a cargo do **COMPRADOR**, que reembolsará qualquer valor despendido pela **VENDEDORA**, atualizado e eventualmente acrescidos dos encargos moratórios avençados neste **Contrato**.

7.5.2.1 Será facultado à **VENDEDORA** endossar e transferir a apólice de seguro ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos e obrigações, caso venha a negociar e ceder os créditos imobiliários.

7.5.2.2 Em caso de sinistro, a **VENDEDORA** receberá diretamente da companhia seguradora o valor da indenização, que será destinado à amortização ou liquidação total do Saldo Devedor, devidamente atualizado, observada, se for o caso, a proporção referida na respectiva apólice, mantida a responsabilidade solidária pelo pagamento do Saldo Devedor entre o **COMPRADOR** e/ou seus sucessores.

7.5.3 Correrão por conta do **COMPRADOR** todas as despesas decorrentes deste **Contrato** e as necessárias à escritura definitiva de compra e venda, inclusive certidões da Prefeitura Municipal, do Registro de Imóveis, dos Cartórios de Distribuidores Forenses, e, ainda, o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis, bem como do laudêmio com a respectiva emissão da Certidão Autorizativa de Transferência – CAT, esses dois últimos itens na hipótese de se tratar de imóvel foreiro.

7.5.4 A escritura de compra e venda ou outra que se seguir ao presente obedecerá aos termos da minuta a ser fornecida pela **VENDEDORA**, ou pelo Agente Financeiro, sem qualquer modificação dos direitos, obrigações e características deste **Contrato**, observado o disposto adiante.

7.5.5 A escritura de venda e compra será levada a registro e efetuada a inscrição imobiliária perante a Municipalidade e será providenciada atualização cadastral perante o Síndico do Condomínio: **a)** - diretamente pelo **COMPRADOR** no prazo consignado no item 7.5.1.3 e 7.5.1.4 acima, de forma a evitar eventuais acionamentos por parte de terceiros, objetivando o cumprimento de obrigações de responsabilidade do **COMPRADOR** em nome da **VENDEDORA**, respondendo pelos ônus de sua inércia, caso sua outorga se dê após a quitação do Preço com recursos próprios do **COMPRADOR**; **b)** - por terceiros, por conta e ordem do **COMPRADOR**, se sua outorga se der antes da quitação integral do Preço e mediante pacto adjeto de garantia em favor da **VENDEDORA**, ou do Agente Financiador.

CLÁUSULA OITAVA – DOS SERVIÇOS BÁSICO E/OU OBRIGATÓRIOS E DOS SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS

8.1 Em razão da estrutura funcional das Torres, de seu tipo e destinação, como condição essencial, os **Subcondomínios Residencial e Studios** manterão diversos outros serviços, sob o título de “serviços especiais” e que, por sua vez, se dividem em:

- a) - Serviços básicos e/ou obrigatórios, que integram o **CONDOMÍNIO e/ou Subcondomínio** e fazem parte das despesas condominiais das Unidades Autônomas;
- b) - Serviços opcionais e/ou facultativos - categoria especial – “*pay per use*”.

8.2 Os serviços **BÁSICOS E/OU OBRIGATÓRIOS**, que serão desenvolvidos nas áreas comuns do **CONDOMÍNIO e/ou Subcondomínio**, serão regidos pela Convenção de Condomínio que dentre outras contém as seguintes regras:

a) - **Tipos:**

a.1) - **portaria** onde estão previstas as tarefas de:

- controle de todas as entradas e saídas dos **Subcondomínios**;
- atendimento, transferência e registro, em livro próprio, de recados;
- recebimento e distribuição de correspondência, jornais, revistas, volumes, pacotes e etc.;
- recebimento e controle da central de entregas “*delivery center*”;
- serviços de vigilância para controle da segurança dos **Subcondomínios**;
- recepção e atendimento de visitantes dos **Subcondomínios**;

a.2) - **administração**, para o que estão previstas, através do gerente ou da Administradora, as tarefas de:

- supervisão geral, fiscalização e controle dos serviços normais obrigatórios e dos serviços especiais facultativos;

- controle interno, conferência e cobrança dos débitos relacionados com a utilização dos “serviços opcionais-categoria especial”, diretamente nos **Subcondomínios**;

a.3) - **limpeza** permanente e completa das áreas comuns do **Subcondomínios**;

b) - **custeio**: os gastos com manutenção e operação dos serviços básicos e/ou obrigatórios entrarão e se integrarão no conjunto das despesas normais dos condôminos do **Subcondomínios**;

c) - **funcionamento**: será fixado conforme determinado em assembleia geral.

8.2.1 Outros serviços poderão ser criados pela **VENDEDORA** ou pelos **Subcondomínios**.

8.2.2 Os serviços elencados no item 8.2 serão obrigatórios e não poderão ser excluídos pelo **CONDOMÍNIO** e/ou **Subcondomínio**, salvo deliberação em assembleia.

8.3 Os **SERVIÇOS OPCIONAIS** e/ou **FACULTATIVOS** poderão ser desenvolvidos nas áreas comuns do **Subcondomínio Residencial** e/ou do **Subcondomínio Studios**, pela empresa responsável pela administração do condomínio, pela empresa responsável pela Administração Conjunta de Locação ou por terceiros contratados, regrando-se pelas disposições abaixo:

a) - **Tipos**:

a.1) - **Arrumação básica** para unidades autônomas do **Subcondomínio Studios** – consistente na higienização, arrumação, reposição de itens de higiene/cosmética, troca de enxoval, retirada de lixo e outros serviços relacionados;

a.2) - **Manutenção e reparos das unidades** – manutenção preventiva e corretiva, como pintura, encanador, eletricista, marcenaria, etc.;

a.3) **Concierge remoto** – equipe para suporte e atendimento às necessidades do morador ou hóspede.

a.4) - Infraestrutura para estação de **carregamento de veículos elétricos** (apenas **Subcondomínio Residencial**): observado o disposto no Capítulo X da Convenção de Condomínio;

- a.5) - **Sistema de carregamento de bicicletas elétricas** (apenas no **Subcondomínio Studios** e **Subcondomínio Residencial**): observado o disposto no Capítulo X da Convenção de Condomínio;
- a.6) - **Vending Machine**: Equipamentos de *vending machine* localizados nas áreas espaço de convivência (“*coworking*”) para venda de *snacks* e bebidas não alcoólicas, a serem instalados e operados por empresa especializada no ramo, em contrato a ser firmado com o **Subcondomínio Residencial** e/ou com o **Subcondomínio Studios**, a critério destes.
- a.7) - **Lavanderia**: equipamentos, acessórios e produtos para o funcionamento da lavanderia coletiva situada no térreo para uso do **Subcondomínio Studios**;
- a.8) - **Serviços de apoio e assessoria para academias**, tais como manutenção de equipamentos, personal trainer, aulas e treinamentos ligados ao uso dos equipamentos das academias e demais ambientes. A **VENDEDORA** poderá indicar aos **Subcondomínios Residencial** e **Studios** as empresas para realizar tais serviços, ficando a cargo de cada **Subcondomínio** a decisão de aderir ou não à indicação.
- a.9) - **SPA**: serviços ligados ao bem-estar tais como massagem, relaxamento, dentro outros, além da manutenção e limpeza especificamente dos ambientes e equipamentos destinados a esse fim. A **VENDEDORA** poderá indicar aos **Subcondomínios Residencial** e **Studios** as empresas para realizar tais serviços, ficando a cargo, de cada **Subcondomínio** a decisão de aderir ou não à indicação.
- a.10) – Serviços de recreação infantil nas áreas comuns do térreo do **Subcondomínio Residencial**.
- b) - **Prestadores**: os serviços previstos no item 8.3, letras “a.1” a “a.7” e outros que poderão ser criados, serão prestados por terceiros, estranhos ao **CONDOMÍNIO**, e com os quais a Administradora (ou a **VENDEDORA**, anteriormente), tenha celebrado o respectivo convênio ou contrato. Fica a **VENDEDORA** investida de plenos poderes para realizar a contratação inicial de tais prestadores de serviço em nome dos **Subcondomínios**, com prazo de vigência máximo de 12 (doze) meses, para facilitar o início da vida condominial, sendo certo que o custo de tais serviços será suportado exclusivamente pelos **Subcondomínios** pertinentes a cada serviço;

- c) - **Uso**: os serviços facultativos – categoria *pay per use* – somente poderão ser utilizados pelos condôminos e/ou usuários que contratarem tais serviços;
- d) - **Custeio**: os respectivos gastos serão pagos diretamente pelos usuários ao prestador do serviço, ou, alternativamente, caso não seja possível, através da cobrança a ser encaminhada pelo **CONDOMÍNIO**, por quem os utilizar diretamente, não integrando o rol de despesas normais do **CONDOMÍNIO**.

8.3.1 Outros “**SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS – CATEGORIA ESPECIAL – PAY PER USE**” poderão ser criados pela **VENDEDORA** ou definidos em Assembleia.

8.3.2 Os **Subcondomínios** e/ou a Administradora não terão qualquer responsabilidade em relação ao pagamento dos “serviços opcionais e/ou facultativos – categoria *pay per use*”.

8.4 As áreas comuns do **Subcondomínio Residencial** e/ou do **Subcondomínio Studios** poderão ser utilizadas para prestação de determinados serviços, conforme a ser definido em assembleia geral, razão pela qual serão arrendadas, alugadas ou cedidas, a título oneroso ou gratuito, ou ainda subsidiadas àqueles que os forem prestar, e cuja renda, se houver, reverterá exclusivamente em benefício do **Subcondomínio** respectivo.

8.4.1 A formatação jurídica poderá ser aquela escolhida pela Administradora, respeitado o disposto na Convenção de Condomínio e no regimento interno do respectivo **Subcondomínio**.

8.5 Os serviços opcionais e/ou facultativos – categoria especial – “*pay per use*” deverão ser prestados de acordo com a Convenção de Condomínio e com o regimento interno do respectivo **Subcondomínio**, sendo certo que o respectivo **Subcondomínio** e/ou a Administradora, não se responsabilizam por eventuais danos causados aos condôminos em virtude da prestação destes serviços.

8.6 Os serviços previstos nesta cláusula serão utilizados exclusivamente pelos condôminos dos **Subcondomínios**, sendo vedada sua utilização por terceiros estranhos ao **CONDOMÍNIO** que não sejam os respectivos condôminos, inquilinos e usuários, não sendo também permitida a utilização pelos usuários do **Subcondomínio Lojas**, sempre respeitadas as regras previstas na Convenção de Condomínio.

CLAUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA DE LOCAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS DO SUBCONDOMÍNIO STUDIOS

9.1 O **COMPRADOR** reconhece que poderão existir conjuntos ou grupos do **Subcondomínio Studios**, de utilização solidária (ou não), sob administração única para fins de locação para curta ou longa duração, o que poderá ser também por meio eletrônico e internet, inclusive podendo haver um sistema de intercâmbio ou compartilhamento de utilização com titulares de outros imóveis de outro local, conforme vier a ser definido pela Operadora, já conceituado anteriormente nas Premissas Gerais e Fundamentais por Administração Conjunta de Locação. O **Subcondomínio** se relacionará com tais unidades autônomas, ou com a Administração Conjunta de Locação, apenas através da Administradora (se não houver operadora específica). Quanto à administradora deverá ser observado o disposto no item A.5.1, das Premissas Gerais e Fundamentais, e item 1.2 e seguintes da Convenção de Condomínio.

9.1.1 A Administração Conjunta de Locação poderá ser criada pela **VENDEDORA** a qualquer momento, ou pelo **Subcondomínio Studios**, firmando-se o contrato pertinente com a Operadora da Administração Conjunta de Locação. Por outro lado, a **VENDEDORA** poderá optar por não criar a Administração Conjunta de Locação.

9.1.2 O formato da Administração Conjunta de Locação será definido e regrado em documento específico pela **VENDEDORA** ou Operadora por ela indicada. As unidades que tiverem interesse, integrarão a Administração Conjunta de Locação, independentemente de qualquer formalidade especial, mas seguindo as regras a serem fixadas pela Operadora da Administração Conjunta de Locação.

9.2 A participação na Administração Conjunta de Locação, que será facultativa, dar-se-á por meio do atendimento das condições seguintes, sendo certo que, desde a primeira oportunidade, essas medidas serão tomadas pela respectiva Operadora.

- a) - durante a fase de obra ou quando da implantação do condomínio, a **VENDEDORA** poderá escolher empresa, com experiência específica no ramo, para ser Administradora/Operadora dos **Subcondomínios**, e a mesma empresa ou outra, para as unidades autônomas integrantes da Administração Conjunta de Locação do **Subcondomínio Studios**;
- b) - obediência às regras estipuladas pela Administradora/Operadora da Administração Conjunta de Locação, cuja adesão formal, optativa, do condômino ao sistema se dará através da assinatura do respectivo contrato, a ser fornecido pela Operadora, onde constarão as regras correspondentes.

9.3 A formatação jurídica da Administração Conjunta de Locação será aquela recomendada pela Operadora da Administração Conjunta de Locação, sendo certo que

todas as regras de entrada e saída da Administração Conjunta de Locação e respectivos prazos serão por ela definidos.

9.4 A Operadora da Administração Conjunta de Locação, pela utilização do seu “*know how*” e representação de gerenciamento do sistema, será remunerada na forma a ser definida no contrato a ser celebrado com as respectivas unidades, sendo certo que tais despesas caberão exclusivamente às unidades que optarem por sua adesão.

9.5 Os usuários das unidades autônomas participantes da Administração Conjunta de Locação, obedecerão, também, às normas da Convenção de Condomínio, podendo desfrutar de todos os serviços que o **Subcondomínio Studios** oferece.

9.6 A representação dos condôminos participantes da Administração Conjunta de Locação nas Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária do condomínio, na sua ausência, bem como em todos os demais atos necessários, será exercida exclusivamente pela Operadora da Administração Conjunta de Locação, com direito a voto na proporção da fração ideal de propriedade das respectivas unidades.

9.7 Tendo em vista a natureza da locação por curta ou longa temporada é certo de que poderá haver um trânsito maior de terceiros estranhos nas dependências dos **Subcondomínios**, devendo tal condição ser respeitada por todos os condôminos participantes ou não da Administração Conjunta de Locação.

CLÁUSULA DÉCIMA – CONDIÇÕES ESPECIAIS:

10.1 CESSÃO DE CRÉDITOS OU DE OBRIGAÇÕES PELA VENDEDORA – A VENDEDORA tem o direito de, a qualquer momento, transferir a terceiros seus direitos, obrigações e créditos decorrentes deste **Contrato**, em razão da concessão de financiamento ou de outra forma de captação de recursos para a construção da edificação ou, ainda, da adoção de procedimentos para antecipação de resultados do Empreendimento, cedendo os créditos a companhias securitizadoras e/ou instituições, financeiras ou não, que operem em securitização, juntamente com as garantias que lhes sejam acessórias e/ou constituindo as garantias necessárias (hipoteca, alienação fiduciária ou outra) sobre o **Imóvel** ou sobre a **Unidade Autônoma** para efetivação da cessão, relativamente ao pagamento do Saldo do Preço então vincendo.

10.1.1 A VENDEDORA poderá requerer, a qualquer tempo, a outorga antecipada da escritura de compra e venda da **Unidade Autônoma**, com pacto de hipoteca ou de alienação fiduciária, ou qualquer outra garantia, em garantia do pagamento do Saldo do Preço então vincendo.

10.1.2 A **VENDEDORA** cientificará o **COMPRADOR**, na forma da lei, da ocorrência de qualquer um dos eventos acima.

7

10.1.3 O **COMPRADOR**, se e quando se tornar necessário, comparecerá para assinatura dos respectivos contratos juntamente com a **VENDEDORA**.

10.1.4 A **VENDEDORA** poderá emitir Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), instituída pela Lei Federal n.º 10.931/04, integral ou fracionária, representando o crédito originado pela venda e compra, ora compromissada, tudo independentemente de autorização do **COMPRADOR**.

10.2 CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES PELO COMPRADOR RESPONSABILIDADES E DESPESAS DECORRENTES – O **COMPRADOR** poderá ceder a terceiros os direitos decorrentes deste **Contrato**, a qualquer tempo, desde que não exista Saldo do Preço a pagar à **VENDEDORA**.

10.2.1 Enquanto houver Saldo do Preço a pagar à **VENDEDORA**, o **COMPRADOR** somente poderá ceder, ou, por qualquer outra forma, transacionar a **Unidade Autônoma**, ou onerá-la, a qualquer título, desde que: **a)** – o **COMPRADOR** esteja em dia com as obrigações ora assumidas; **b)** – o cessionário emita novas notas promissórias em substituição daquelas emitidas pelo **COMPRADOR**-cedente, se houver, nos mesmos valores e vencimentos destas e fique sub-rogado em todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR**; **c)** – haja concordância e intervenção da **VENDEDORA** e do Agente Financeiro, se for o caso.

10.2.2 Considerando que a cessão de direitos e obrigações facultada ao **COMPRADOR** gera custos administrativos de controle, registros contábeis, análise cadastral e outras providências pertinentes, o **COMPRADOR** pagará, por ocasião da cessão, à **VENDEDORA** uma taxa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor de venda na data da referida cessão, corrigido monetariamente de acordo com os critérios estabelecidos neste **Contrato**.

10.2.3 Independentemente de haver ou não saldo devedor, a cessão ou qualquer outra forma de transferência da **Unidade Autônoma** dependerá da apresentação, pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, da guia de recolhimento paga do imposto de transmissão (ITBI), bem como do laudêmio e da Certidão Autorizativa de Transferência – CAT (a ser obtida junto à Secretaria do Patrimônio da União), na hipótese de tratar-se de imóvel foreiro, incidentes sobre a cessão realizada, sem prejuízo de responder pelas demais despesas decorrentes da cessão, em especial, mas não se limitando, pelas despesas com emolumentos de cartório de notas e de registro de imóveis pertinentes.

10.3 CONVENÇÃO E CONTRATOS CONDOMINIAIS. RESTRIÇÕES. OBRIGATORIEDADE. – O **COMPRADOR** se compromete a fazer respeitar e cumprir as exigências constantes da Convenção de Condomínio do Edifício, cujo teor da minuta arquivada com o Memorial de Incorporação declara conhecer, inclusive quanto à execução do Empreendimento, ratificando-os integralmente, e aos quais obrigatoriamente se subordinarão eventuais futuros adquirentes desta **Unidade Autônoma** e de todas as demais, ainda que seus títulos de aquisição não façam qualquer referência a respeito.

10.3.1 A partir da realização da Assembleia de Instalação de Condomínio são de responsabilidade exclusiva do Condomínio e de cada Condômino o respeito e o estrito cumprimento de eventuais obrigações impostas por quaisquer órgãos públicos (municipais, estaduais e/ou federais).

10.3.2 É ainda de responsabilidade de cada condômino comunicar os eventuais ocupantes ou locatários das obrigações porventura existentes perante tais órgãos.

10.3.3 Na hipótese de assinatura pela **VENDEDORA** de eventual termo de compromisso e/ou assunção de obrigação perante qualquer órgão público posterior à conclusão das obras, este constará do dossiê de aprovação do empreendimento e será devidamente encaminhado ao Condomínio para ciência e cumprimento.

10.4 LIBERAÇÃO DAS GARANTIAS. O **COMPRADOR** se compromete a respeitar as garantias que a **VENDEDORA** constitui sobre as frações ideais do terreno e acessões para obter recursos destinados à construção do edifício, garantias essas que subsistirão tal como forem constituídas pela **VENDEDORA**, que exhibirá o termo de liberação da aludida garantia em até 90 (noventa) dias, desde que o **COMPRADOR** tenha quitado integralmente o PREÇO, e que se tenha observado o prazo indicado no **Item 7.1.4.2** destas Condições Gerais.

10.4.1 Qualquer estipulação que contrarie o disposto neste item deverá ser expressamente aprovada pela **VENDEDORA** e deverá constar, expressamente, no corpo do presente **Contrato**.

10.4.2 Não obstante o acima disposto, a **VENDEDORA** se obriga a cancelar o ônus hipotecário ou fiduciário, dentro de até 60 (sessenta dias) contados da assinatura dos instrumentos a seguir listados, caso o **COMPRADOR**, na forma do presente contrato:

a) – assine a Escritura Pública de Venda e Compra, com Pacto de Alienação Fiduciária, vinculado ao SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário); ou **b)** – assine o Instrumento Particular de Venda e Compra, com Pacto Adjeto de Hipoteca ou Alienação Fiduciária, vinculado ao SFH (Sistema Financeiro da Habitação).

10.5 MANDATOS. DESPESAS DECORRENTES – Para os atos do Empreendimento junto ao Registro de Imóveis e junto à Prefeitura: **a)** – considerando a condição de **INCORPORADORA** assumida pela **VENDEDORA**, com responsabilidade legal (art. 29, da Lei Federal n.º 4.591/64) pela **entrega do empreendimento** concluído, o **COMPRADOR** nomeia e constitui como sua procuradora **OU** substabelece os poderes que lhe foram conferidos pelo **COMPRADOR** a ela **VENDEDORA**, para representá-lo perante o Registro de Imóveis competente, a fim de, nos termos da Lei Federal n.º 4.591/64, e demais legislação posterior pertinente, efetivar os registros da afetação do Empreendimento, total ou parcialmente, ao regime do Patrimônio de Afetação, se assim optado pela **VENDEDORA**, do Instrumento de Instituição e Especificação (se for o caso) e da Convenção de Condomínio do Edifício, assim como a averbação da construção do prédio, e, cujas respectivas despesas correrão por conta da **VENDEDORA**, podendo assinar tais instrumentos, estabelecer, aceitar cláusulas e condições, e mesmo retificar os termos da minuta da Convenção de Condomínio arquivada com o Memorial de Incorporação, para adequá-la melhor, se necessário, à estrutura do Empreendimento, utilizando no desempenho deste mandato dos poderes da "cláusula extra", substabelecendo no todo ou em parte, os poderes aqui constantes, mandato outorgado como cláusula contratual e assim em caráter irrevogável, conforme arts. 683, 684 e 686, § único, do Código Civil Brasileiro, podendo ainda assinar instrumentos públicos ou particulares de rratificação porventura necessários, também para atendimento de exigências formuladas pelo Serviço de Registro de Imóveis competente, **sem alteração do objeto e características do presente Contrato** e principalmente dos direitos do **COMPRADOR**; **b)** - considerando, ainda, que o projeto aprovado poderá ser revisto e aprimorado em decorrência de imposições legais ou de comum acordo entre o **COMPRADOR** e/ou **VENDEDORA**, ou, então, se houver a alteração do projeto em relação às etapas e fases subseqüentes, fato que necessariamente importa na necessidade de adaptação do Memorial de Incorporação às alterações impostas ou ajustadas, o **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA** como sua procuradora a representá-lo junto às Repartições competentes, especialmente o Registro de Imóveis e a Prefeitura do Município, visando acompanhar o processamento das modificações, bem como a promover as substituições que se fizerem necessárias no respectivo Memorial de Incorporação e na Convenção de Condomínio, ficando a **VENDEDORA** investida de poderes para assinar a escritura pública da referida Convenção e respectiva rratificação, se necessária, c) representar o **COMPRADOR** junto à Prefeitura do Município, e Secretaria de Patrimônio da União – SPU, se for o caso, para proceder à alteração dos dados cadastrais relativamente à responsabilidade pelo pagamento de IPTU e foro do imóvel objeto desse contrato. O exercício dos mandatos aqui outorgados não acarretará ônus pecuniários para o **COMPRADOR** a título de honorários, exceção feita ao quanto previsto no item 7.5.1.4, devendo ser de tudo devidamente informado.

10.5.1 Para os atos necessários à assinatura de contrato de financiamento, ou outra forma de captação de recursos, que tenham sido tomados ou venham a ser tomados e ou contratados, sempre destinados exclusivamente ao custeio da construção do Empreendimento, e também para os atos necessários à assinatura do contrato de cessão de créditos e sua securitização, perante sociedade securitizadora ou entidade financeira interessada nos créditos e na securitização, o **COMPRADOR** confere à **VENDEDORA** poderes específicos para concordar com os termos dos citados contratos que deverão estar lavrados dentro dos parâmetros da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste **Contrato**, custodiando, cedendo fiduciariamente e securitando, se e quando necessário, as Notas Promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo **COMPRADOR** e vinculados a este instrumento; constituir garantias reais, sub-rogar o **COMPRADOR** nas relações quer com o agente financiador da construção, quer com a sociedade securitizadora, tão somente o quanto se refira aos valores devidos por ele **COMPRADOR** em razão do presente **Contrato**, e sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária, cujo pagamento está assegurado pela garantia a ser constituída pela **VENDEDORA** em favor da entidade cessionária e securitizadora dos créditos da **VENDEDORA** e do **COMPRADOR**; assinar instrumentos de re- ratificação porventura necessários, desde que as retificações não alterem o objeto e a finalidade do financiamento; representar o **COMPRADOR** perante as Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, Serviços Notariais e de Registro de Imóveis, podendo praticar todos os demais atos necessários ao alcance das finalidades para as quais os poderes são ora outorgados.

10.5.2 Na forma do art. 1º, inciso VII, da Lei Federal n.º 4.864/65, combinado com o art. 63, § 1º ao 7º, da Lei Federal n.º 4.591/64, o **COMPRADOR** confere à **VENDEDORA** mandato, contendo os mesmos poderes constantes daqueles dispositivos legais como se tais poderes estivessem aqui integralmente transcritos, mandato que somente poderá ser exercido nas situações e para os fins previstos naqueles dispositivos de Lei.

10.5.3 Considerando a necessidade de planejamento, organização e implantação dos serviços e atividades condizentes com o padrão do Empreendimento; considerando a necessidade da implantação de uma administração profissionalizada do condomínio, para manutenção adequada das suas instalações, serviços e atividades, após a entrega do Empreendimento, a **VENDEDORA**, como condição essencial deste instrumento, e exclusivamente pelo fato de, na sua condição de **VENDEDORA**, ter a incumbência de levar a cabo o Empreendimento em sua concepção original, fica investida pelo **COMPRADOR** de amplos e gerais poderes para, antes mesmo da “Assembleia Geral de Instalação do Condomínio”, contratar, em nome do condomínio da futura edificação, e pelo **prazo de 02 (dois) anos**, contados da “Assembleia Geral de Instalação do Condomínio”, renovável por igual

período, empresa especializada para administrar o condomínio, cabendo-lhe, também, assistir, coordenar e supervisionar a implantação de todos os serviços de que será dotado, podendo, igualmente e pelo mesmo período, ela **VENDEDORA** indicar ou exercer, por si ou preposta pessoa, o cargo de Síndica.

10.5.4 O COMPRADOR, neste ato, nomeia e constitui como seu representante o indicado no item “I” que trata da representação nas Condições Específicas (**Quadro Resumo**), e/ou, neste ato, nomeiam-se e constituem-se procuradores, sempre em caráter irrevogável e irretratável, entre si, o qual fica investido dos poderes para, no impedimento de qualquer **COMPRADOR** ou de todos, e em seu nome, receber e atender citações, notificações, intimações, circulares, avisos, cartas e comunicações, relativas a este **Contrato**, especialmente no caso de execução deste.

10.5.5 As comunicações acima listadas, bem como qualquer outra decorrente deste **Contrato** serão feitas no endereço do **COMPRADOR** ou de seu representante, por correspondência epistolar ou eletrônica, sempre que puder ser constatado o efetivo recebimento da comunicação.

10.5.6 Sem prejuízo do representante nomeado nos termos do item 10.5.4, havendo mais de um **COMPRADOR** todos nomeiam e constituem-se reciprocamente procuradores uns dos outros, com poderes irrevogáveis e irretratáveis nos termos dos artigos 684 e 686, parágrafo único do Código Civil, para que qualquer um deles, em nome dos demais, possa receber citações, intimações, interpelações e notificações oriundas de procedimentos judiciais e extrajudiciais que, de qualquer forma se vinculem ou tenham origem no **Contrato** ora firmado entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CONDIÇÃO SUSPENSIVA - CARÊNCIA DA INCORPORAÇÃO:

11.1 - CONDIÇÃO SUSPENSIVA. CARÊNCIA. PRAZO - Este **Contrato** é celebrado, sob condições suspensivas, com base no art. 121 e seguintes, do Código Civil Brasileiro, combinados com o art. 34, da Lei Federal n.º 4.591/64 e o atendimento das obrigações de comprar e de vender aqui convencionados somente será exigível de parte a parte, após o implemento das condições adiante estabelecidas, isto é, as Partes somente poderão exigir mutuamente o atendimento das obrigações de comprar e de vender, convencionadas neste **Contrato** se concretizada a incorporação do Empreendimento.

11.2 – Para fins de caracterização da concretização da incorporação do Empreendimento, a **VENDEDORA** estabeleceu no Memorial de Incorporação o prazo máximo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, contados de seu registro (ou de sua revalidação, caso não tenha sido alienada qualquer unidade dentro do prazo inicial de

180 dias), para efetivação ou desistência da incorporação, fixando, como condição, que está efetivação está subordinada: a) se não for obtido pela **VENDEDORA** financiamento bancário à produção, dentro do referido prazo; e/ou b) ocorrência de qualquer procedimento administrativo ou judicial, requerido por particulares ou Poder Público, que impeçam a execução da construção de acordo com o projeto aprovado, para os quais a **VENDEDORA** não tenha contribuído por ação ou omissão, dentro do referido prazo; e/ou c) não alienação de cinquenta por cento (50%) das unidades do empreendimento, dentro do referido prazo; e/ou d) a impossibilidade do desenvolvimento do empreendimento, tendo em vista a pandemia do COVID-19, conhecido como coronavírus.

11.3 - DESISTÊNCIA DA INCORPORAÇÃO - Optando a **VENDEDORA** pela desistência da incorporação até o término do prazo de carência, tal decisão será denunciada por escrito ao Serviço de Registro de Imóveis competente e a cada um dos adquirentes de unidades, e, em face do caráter suspensivo deste **Contrato** e assim da exigibilidade das obrigações aqui contidas e de todas as demais que dele decorram, a denúncia será elemento comprobatório da não obrigação das Partes ao atendimento de qualquer disposição deste **Contrato**, uma vez que configurará, por si só, a não realização de qualquer ato ou compromisso de compra e venda.

11.4 - PAGAMENTOS EFETUADOS NO PERÍODO DE CARÊNCIA - Assim, os pagamentos efetuados pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA**, no período de carência, inclusive o efetuado neste ato, relativos às parcelas do Preço, serão considerados como efetuados a título de depósito, para aquisição da **Unidade Autônoma**.

11.5 - DECLARAÇÃO DA NÃO REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS - Não implementadas as condições de concretização da incorporação, o **COMPRADOR**, desde já e expressamente autoriza a **VENDEDORA**: **a)** - devolver ao **COMPRADOR** todos os valores que tiver recebido dele **COMPRADOR** a título de depósito, por conta do Preço; **b)** devolver o valor da comissão de intermediação paga diretamente a terceiros, bem como os emolumentos de Tabelião, se for o caso.

11.6 - Os valores da restituição ou da indenização serão corrigidos monetariamente, de acordo com os critérios pactuados neste **Contrato**, calculada entre as datas dos respectivos depósitos ou pagamentos e a da devolução realizada pela **VENDEDORA**.

11.7 - EXIGIBILIDADE DAS OBRIGAÇÕES - Por outro lado, se a **VENDEDORA** não exercer a faculdade acima prevista, e tendo ocorrido a aprovação da ficha cadastral, na forma estabelecida neste **Contrato**, tornando, dessa forma, obrigatório o **Contrato**, é assegurado às Partes o direito de se exigirem reciprocamente, ainda que compulsoriamente, o cumprimento das obrigações aqui constantes, sendo certo que esses depósitos efetuados passarão, automaticamente, a ser considerados

pagamentos das Parcelas do Preço a que se referirem.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1 - TOLERÂNCIA. - A tolerância por qualquer das Partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte, no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste **Contrato** ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constante, não acarretará o cancelamento das penalidades aqui previstas, nem dos poderes conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

12.1.1 - O disposto neste item prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes consecutivas ou não.

12.1.2 - A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima previstas, ainda que com a repetição referida, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste **Contrato**, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

12.2 – O **COMPRADOR** declara estar ciente do prazo de arrependimento de 07 (sete) dias a contar da assinatura do presente instrumento, caso a assinatura tenha ocorrido em estande de venda ou fora da sede da **VENDEDORA**. Declara também que a comunicação à **VENDEDORA** deverá ser feita através de carta registrada, com aviso de recebimento, não sendo outra forma de comunicação permitida para esse fim, conforme artigo 67 -A, §10º, da Lei nº 4.591/64.

12.3 – Salvo nas hipóteses de desistência da incorporação pela **VENDEDORA**, e da utilização, pelo **COMPRADOR**, do prazo legal de arrependimento para aquisição da unidade autônoma, fica o **COMPRADOR** ciente que a remuneração é devida ao corretor, ainda que o negócio não se efetive por arrependimento das partes, conforme artigo 725 do Código Civil.

12.4 - MANUTENÇÃO DE CORRETORES E PLACAS PROMOCIONAIS NO EMPREENDIMENTO. O **COMPRADOR**, desde já, permite que a **VENDEDORA**, mesmo após a instalação do condomínio e enquanto existam unidades, de sua propriedade, à venda no Empreendimento, mantenha neste e se o quiser corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, ou outro tipo de publicidade, alusivas ao Empreendimento, a serem afixadas em local de escolha de comum acordo com a administradora do Empreendimento.

12.5 - LOGOTIPO. Desde que não haja proibição legal específica, a **VENDEDORA**

está autorizada, desde já, a instalar e manter, **por um período mínimo de 10 (dez) anos**, contados da data da assembleia de instalação do condomínio de utilização, na cobertura de qualquer uma das torres do Empreendimento e/ou em áreas externas ou internas do mesmo, do logotipo (triângulo estilizado) ou outro sinal indicativo do nome e atividade empresarial da **VENDEDORA**.

12.6 - DECLARAÇÕES. IRRETRATABILIDADE. EVICÇÃO DE DIREITO. O **COMPRADOR** declara que recebeu, com a suficiente antecipação esclarecimentos sobre: **a)** - a planta da Unidade Autônoma objeto desse contrato; **b)** - a minuta da convenção do condomínio e as informações sobre o(s) contrato(s) condominial(is), já eventualmente firmado(s) com terceiros; **c)** - a minuta deste **Contrato** e todos os esclarecimentos a respeito das cláusulas e condições deste **Contrato**; **d)** - as informações sobre o Memorial de Incorporação; **e)** - esclarecimentos sobre os textos dos anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos de qualquer natureza referentes ao Empreendimento, que fazem referência à incorporação e venda do Empreendimento, documentos esses que integram complementarmente este **Contrato**, com as alterações expressamente neste informadas.

12.7 - A VENDEDORA concedeu ao **COMPRADOR** a oportunidade para previamente examinar este **Contrato**, pelo que declara estar bem esclarecido quanto às condições contratuais, não tendo ele qualquer alteração a solicitar e aceitando, na íntegra, as cláusulas deste **Contrato**.

12.8 - O COMPRADOR declara expressamente seu conhecimento de que as representações gráficas constantes do material de vendas, inclusive as paisagísticas, são meramente ilustrativas e não geram a obrigação de a **VENDEDORA** entregar o Empreendimento tal como concebido artisticamente.

12.9 – Ressalvadas as hipóteses de inadimplemento das obrigações assumidas pelas Partes, este **Contrato** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e assim extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes, pelo que a escritura de compra e venda há de se fazer, ainda que compulsoriamente, nos termos da legislação vigente, respondendo, ainda, a **VENDEDORA**, pela evicção de direito.

12.10 – DADOS DO COMPRADOR – O COMPRADOR declara que está ciente que para a elaboração do presente Contrato é necessário o fornecimento de documentos pessoais e de renda, para que seja realizada análise de crédito, inclusive através de pesquisa junto aos órgãos de proteção ao crédito (SPC e SERASA) à imobiliária responsável pela intermediação do negócio.

12.10.1 – De acordo com o artigo 7º da Lei 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD) mais especificamente nos seus incisos V e IX, no

intuito de permitir à **VENDEDORA** a integral execução deste Contrato, o **COMPRADOR** dá a livre anuência para o devido tratamento de seus dados, permitindo que neste ato, possa ocorrer a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração de seus dados pessoais junto à empresas relacionadas a execução do presente instrumento, tais como instituição financeira, administradoras de condomínio, órgãos da Administração Pública, públicos e correlatos, empresas de cobrança, seguradoras entre outras sem prejuízo de compartilhamento de dados a outros operadores, quando necessários, para execução deste Contrato. Autorizando, também, a **VENDEDORA** a enviar informes e comunicados relativos à esse Empreendimento e a outros produtos por ela comercializados.

COMPRADOR

COMPRADOR

12.11 - O COMPRADOR declara que não é pessoa politicamente exposta, de maneira que não é agente público que desempenha ou tenha desempenhado, nos últimos cinco anos, no Brasil ou em países, territórios e dependências estrangeiras, cargos, empregos ou funções públicas relevantes, assim como seus representantes, familiares e estreitos colaboradores. A **VENDEDORA**, por sua vez, declara que tem a obrigação de comunicar aos órgãos competentes toda e qualquer proposta que cause suspeita de “lavagem” de capitais ou que envolvam o pagamento ou recebimento, em espécie, de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ou equivalente em moeda estrangeira.

12.12 - ATO JURÍDICO PERFEITO. As Partes declaram que o presente **Contrato** constitui ato jurídico perfeito, portanto, não sujeito à aplicação de legislação superveniente à sua data e que possa, direta ou indiretamente, alterar o pressuposto da sua comutatividade, em obediência ao disposto no art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

12.13 - DA ASSINATURA DIGITAL - As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, nos moldes do artigo 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos Adicionalmente, as Partes expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das Partes signatárias deste contrato por meio de suas

respectivas assinaturas neste contrato por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da MP nº 2.220-2, como, por exemplo, por meio da aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste contrato na plataforma “DocuSign”, sendo certo que tais certificados serão suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste contrato e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes às suas disposições.s do artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP nº 2.220-2”)

12.14 - Adicionalmente, as Partes expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das Partes signatárias deste contrato por meio de suas respectivas assinaturas neste contrato por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da MP nº 2.220-2, como, por exemplo, por meio da aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste contrato na plataforma “DocuSign”, sendo certo que tais certificados serão suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste contrato e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes às suas disposições.

12.15 - O **COMPRADOR**, declara, sob as penas da Lei, que o endereço eletrônico informado é de seu uso exclusivo e pessoal, refletindo a titularidade das assinaturas.

12.16 - Por fim, o **COMPRADOR** concorda e se compromete a ratificar este contrato, se necessário, em caso de exigência legal, de órgãos públicos, cartórios, registros de imóveis e instituições financeiras. Esta ratificação poderá ocorrer através de assinatura física em papel ou através de certificação digital por meio de sistema de Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira -ICP-Brasil, sob pena de descumprimento contratual.

12.17 - **FORO**. O foro eleito para dirimir eventuais divergências decorrentes deste **Contrato** é o do local do Imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, desde que não constitua esta eleição vantagem exagerada para qualquer das Partes, considerando-se a natureza deste contrato e a situação do objeto deste (art. 51, § 1º - III da Lei Federal n.º 8.078/90).

Ficam requeridos e autorizados todos os atos que se fizerem necessários no Registro de Imóveis competente.

As partes contratantes declaram que aceitam o presente instrumento em todos os seus expressos termos, relações e dizeres, tal como nele se contém e declara.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, feito em **02 (duas) vias em caso de assinatura física**, juntamente com as duas testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

São Paulo,

VENDEDORA

COMPRADOR

COMPRADOR

Testemunhas:

1. _____
Nome:

2. _____
Nome:

Folhas de assinaturas das “CONDIÇÕES GERAIS”, que em conjunto “CONDIÇÕES ESPECÍFICAS” – “QUADRO RESUMO” e do “QUADRO RESUMO COMPLEMENTAR compõe o Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Outros Pactos do empreendimento CIDADE JOCKEY.
--