



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA (CASA) DO EMPREENDIMENTO "VILA GAIA", EM LOUVEIRA-SP, NA FORMA ABAIXO:

QUADRO RESUMO

PROMITENTE-VENDEDORA: CP4 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade de Valinhos, a Avenida Joaquim Alves Correia, 3.664 Sala 2, Jardim Santo Antônio, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.471.051/0001-50.	
PROMITENTE COMPRADOR 1: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	RG: XXXXXXXXXXXX SSP/SP CPF: XXXXXXXXXXX Estado Civil: XXXXXXXX Profissão: XXXXXXXXXXX Nacionalidade: XXXXXXXXXXX E-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Telefone: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PROMITENTE COMPRADOR 2: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	RG: XXXXXXXXXXXX SSP/SP CPF: XXXXXXXXXXX Estado Civil: XXXXXXXX Profissão: XXXXXXXXXXX Nacionalidade: XXXXXXXXXXX E-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Telefone: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ENDEREÇO	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
UNIDADE	XX
ÁREA CONSTRUÍDA	81,70m ²
ÁREA PRIVATIVA DE TERRENO	XXXXXXXXm ²
VALOR DA COMPRA E VENDA	R\$ XXXXXXXX
FORMA DE PAGAMENTO SINAL: ENTRADA PARCELADA:	1.1) R\$ XXXXXX em XXXXXX 1.2) R\$ XXXXXX em XX parcelas de XXXXXX - sendo a 1ª em XXXXXX
SALDO À FINANCIAR CORRIGIDO INCC	1.3) R\$ XXXXXXXX na entrega do imóvel
Data XXXXXXXX	
Os PROMITENTES-COMPRADORES responsabilizam-se civil e criminalmente pela veracidade das informações e declarações prestadas acima.	
COLOCAR XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e identificação do cartório de registro de imóveis competente; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)	



CAPÍTULO “I” - DAS PARTES

PARÁGRAFO ÚNICO: Por este instrumento particular de COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, de um lado a **PROMITENTE-VEDEDORA**, e de outro lado e **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)**, têm justas e contratadas pelas cláusulas e condições que adiante estipulam, outorgam e aceitam, como segue.

CAPÍTULO “II” - DO TERRENO ONDE SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO

PARÁGRAFO ÚNICO: A **PROMITENTE-VEDEDORA**, a justo título e absolutamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus reais, hipotecas legais e convencionais, ou mesmo de impostos e taxas em atraso, é senhora e legítima proprietária e possuidora do seguinte imóvel:

Gleba Unificada: Inicia-se no ponto **E1**, de coordenadas(E=299695,61; N=7447509,73), cravado em comum com a Gleba 1 e com a Estrada Alfredo Strabello e a 365,84m do ponto **70**, que fica na confluência da Estrada Alfredo Strabello com a cerca da Rodovia SP 332 (Estrada da Boiada), daí segue pela cerca de divisa com Azimute 75°09'06” e distância de 156,11m,até o ponto **E2**, situado na divisa entre a Gleba 3 e o Residencial Delle Stelle de coordenadas (E=299845,47;N=7447549,43) confrontando com a ÁreaA-1, Matricula nº 72.85501° CRI de Jundiaí propriedade de S. T. S. Empreendimentos Imobiliários e Comércio Ltda. deste segue pela cerca com Azimute 75°09'06” e distância de 20,00m até o ponto **E3** de coordenadas (E=299865,84; N=7447554,86) confrontando com o Sistema de Lazer três (03) do Residencial Delle Stelle, Matricula nº 74.93701° CRI de Jundiai, propriedade de Prefeitura Municipal de Louveira, deste deflete à direita e segue-se pelo muro de divisa com Azimute 176°12'31” e distância de 102,02m, até o ponto **E4** de coordenadas (E=299872,59; N=7447453,06) confrontando com a Gleba 1, Matricula nº 1.299 01° CRI de Vinhedo, propriedade de Daniel Abreu Bellini e Espólio do Marcio Luiz Abreu Bellini, representado pela inventariante, Nilce Sereno, deste deflete a direita e segue-se pela cerca de divisa com Azimute 251°15'08” e distância de 130,06m, até o ponto **E5** de coordenadas (E=299749,43; N=7447411,26) confrontando com a Gleba 2B Matricula nº 59.545 - 1°CRI de Jundiai de propriedade de José Ré, deste deflete a direita e segue-se pela cerca com azimute de 341°32'53” e distância de 24,85m até o ponto **E6** de coordenadas (E=299741,56; N=7447434,83) confrontando com a Estrada Alfredo Strabello, Prefeitura Municipal de Louveira. Deste deflete à esquerda e segue-se pela cerca com azimute de 341°19'42” e distância de 13,42m até o ponto **E7** de coordenadas a (E=299737,26; N=7447447,54) confrontando com a Estrada Alfredo Strabello, Prefeitura Municipal de Louveira. Deste deflete à esquerda e segue-se pela cerca



com raio de 37,70m e desenvolvimento da 15,80m até o ponto **E8** de coordenadas (E=299728,24; N=7447460,37), confrontando com a Estrada Alfredo Strabello, Prefeitura Municipal de Louveira. Deste segue-se pela cerca com azimute de 316°37'38" e distância de 19,91m até o ponto **E9** de coordenadas (E=299714,56; N=7447474,85) confrontando com a Estrada Alfredo Strabello, Prefeitura Municipal de Louveira. Deste deflete à direita e segue-se pela cerca com raio de 18,38m e desenvolvimento de 5,90m até o ponto **E10** de coordenadas (E=299711,10; N=7447479,59), confrontando com a Estrada Alfredo Strabello, Prefeitura Municipal de Louveira. Deste segue-se pela cerca com Azimute de 335°52'37" e distância de 18,91m até o ponto **E11** de coordenadas (E=299703,37; N=7447496,85) confrontando com a Estrada Alfredo Strabello, Prefeitura Municipal de Louveira. Finalmente segue-se defletindo a esquerda até o ponto **E1** (Início da descrição) com raio de 96,94m e desenvolvimento de 15,05m, fechando assim o polígono acima descrito, encerrando uma área de **15.729,31m²** (Quinze mil, setecentos e vinte e nove metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados).

CAPÍTULO "III" - DO EMPREENDIMENTO

Sobre o terreno acima descrito, a **PROMITENTE-VEDEDORA** promoverá a construção de um empreendimento imobiliário denominado por "**VILA GAIA**", que será constituído de: 70 unidades residenciais, conforme Projeto Aprovado pela Prefeitura Municipal de Louveira/SP, cujas medidas e confrontações são as constantes do respectivo memorial descritivo.

A(s) unidade(s) ora prometida(s) à venda será(ão) entregue(s) pela **PROMITENTE-VEDEDORA** ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** com observância ao Memorial Descritivo Padrão do Empreendimento e Minuta de Convenção de Condomínio, que fazem parte da Incorporação registrada no Cartório de Registro de Imóveis, os quais o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** declara(m) ter recebido uma cópia neste ato.

O(s) **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)** tem total e pleno conhecimento de que os materiais e acabamentos indicados no Memorial Descritivo Padrão, poderão ser substituídos por outros, a eles similares, em termos de qualidade, sem que esta providência importe em qualquer alteração do preço da compra e venda ou indenização por parte da **PROMITENTE-VEDEDORA**.



DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Implantação:

Pavimento Térreo: Contendo acesso de veículos e pedestres; portaria com guarita e banheiro; lixeira coberta (dividida em material reciclável e orgânico); área de lazer contendo: espaço gourmet com churrasqueira, piscina, banheiro masculino e banheiro feminino; sistema viário de acesso às residências e 70 unidades autônomas (residências com duas vagas para autos descobertas), jardins e acessos de pedestres.

Pavimento Superior: Contendo parte superior das unidades autônomas (residências).

Infraestrutura:

O empreendimento apresenta rede de água preparada para controle individualizado, entretanto será entregue com controle único das unidades. Caberá a cada **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)** a instalação do hidrômetro e ao Condomínio, a realização da leitura e cobrança do consumo de cada unidade, mensalmente.

A rede de energia elétrica será subterrânea, e apresenta entrada padrão instalada e interligada à residência, cabendo a cada **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)** solicitar a ligação junto à concessionária local.

Rede de esgotos sanitários interligada à rede pública.

Rede de galeria de águas pluviais para realização da drenagem, interligada à rede pública e sistema para drenagem superficial, composto por ralos e canaletas, interligados à rede de drenagem do empreendimento.

Existem linhas de captação de águas pluviais enterradas sob as áreas de uso privativo das unidades (fundo do terreno), declarando o(s) **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)** que tem ciência de que esta linha não deve ser interrompida para não prejudicar a drenagem.

A pavimentação dos acessos dos veículos do empreendimento será realizada com asfalto. Os passeios receberão pavimentação com piso-grama ou bloquetes.

O empreendimento é fechado com muro de alvenaria com altura mínima de 2,00m. Não é permitida a utilização desse muro de fechamento, tanto dos fundos como laterais para apoio de qualquer tipo de construção.



O empreendimento não será entregue com os portões automatizados, instalação de cancelas, interfones, câmeras de segurança e cerca elétrica.

O paisagismo da área comum entregue (gramas e árvores) deverá ser mantido e cuidado pelo Condomínio. As árvores não podem ser retiradas e/ou substituídas, pois fazem parte de um projeto ambiental, aprovado junto ao órgão competente.

O empreendimento contém 70 unidades com 81,70m², divididos em dois pavimentos. Pavimento térreo: contém sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavabo e lavanderia. Pavimento superior: 2 suítes. Cada unidade possui acesso através de alçapão ao barrilete. O espaço destinado ao barrilete não é comum entre os blocos, existindo divisões por unidade.

Paredes: As paredes serão executadas com blocos cerâmicos estruturais, assentados com argamassa pré-fabricada com ferragens e pontos de graute conforme projeto de estruturas. **Devido ao sistema estrutural adotado, é vedada a remoção total ou parcial de paredes.**

Pisos e revestimentos: As unidades serão entregues com piso cerâmico nos seguintes ambientes: hall de entrada externo e calçada frontal, lavabo, área de serviço e banheiros. O restante dos ambientes e calçadas externas serão entregues no concreto sem queda, cabendo ao **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** realizar a eventual regularização de acordo com o piso a ser instalado. Com relação aos revestimentos as condições para entrega são as seguintes: revestimento cerâmico na parede do tanque e na área destinada ao banho até o teto.

O restante dos ambientes receberá gesso liso ou reboco aplicado diretamente sobre a alvenaria.

Esquadrias: A porta de acesso à residência e demais esquadrias serão em alumínio preto e as portas internas em PVC-wood.

Instalações elétricas: As unidades são entregues sem luminárias e bicos de lâmpadas.

As tomadas das unidades possuem a seguinte tensão: internas e externas 110Volts.

Tomadas para chuveiros: preparadas para ligação de 220Volts.

As unidades contam com ramal seco até o quintal para eventual instalação futura.

As unidades não serão entregues com chuveiro. **Este deverá possuir sistema de pressurização acoplado.**

As unidades estão preparadas para receber cabeamento para instalação de antena de TV aérea ou à cabo. Fica a responsabilidade do **PROMITENTE(S)-**



COMPRADOR(ES) verificar (conforme projeto) a voltagem da tomada antes de utilizar quaisquer equipamentos elétricos.

Instalações hidráulicas: Água fria: As unidades apresentam um registro de entrada geral junto à caixa preparada para receber o hidrômetro individual.

Os demais registros de cada prumada (separados entre cozinha/quintal, lavabo, lavanderia, banheiro 1 e banheiro 2) ficam localizados no barrilete na saída da caixa d'água junto ao acesso do alçapão.

As unidades apresentam uma caixa d'água de 1.000l localizada entre a laje de cobertura e o telhado.

Água quente: As unidades residenciais estão preparadas para receber sistema de aquecimento de água. Sendo facultado ao **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)** a instalação de boiler (com dimensões máximas de 0,60m de altura, 0,60m de diâmetro e 1,40m comprimento) para aquecimento de água através de energia elétrica e/ou placas captadoras de energia solar.

As unidades contam com ponto de água fria e esgoto até o quintal para eventual instalação futura.

Os pontos de saída de água em condições dinâmicas (com escoamento), de modo a garantir a vazão de projeto apresentam pressão mínima estabelecida pela norma NBR 5626:1998, são eles:

Ponto de alimentação do vaso sanitário: mínimo de 5 kPa

Torneiras dos banheiros: mínimo de 10 kPa

Chuveiros: mínimo de 10 kPa

Torneira da cozinha: mínimo de 10 kPa

Caso desejem os **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)** aumento da pressão nos pontos, estes, podem a seu critério dispor da instalação de mecanismos como válvula alternadora de pressão ou pressurizador, lembrando que ao fazê-lo altera-se todo o sistema hidráulico em questão, não havendo manutenção da garantia desse sistema pós instalação.

Pintura: Com relação à pintura interna em geral, as unidades são entregues apenas com fundo preparador sem acabamento tanto nas paredes como nas vigas metálicas. O revestimento externo será executado com massa única pigmentada.

Instalações de gás: As unidades apresentam ponto de gás na cozinha, com tubulação interligada até o respectivo ponto para botijões de gás de cada unidade, sendo de responsabilidade do **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)** a instalação do botijão e dos acessórios necessários, conforme normas da ABNT.



Ar-condicionado: As unidades estão preparadas para instalação de aparelhos de ar-condicionado, serão entregues com caixa de infraestrutura aparente (1 em cada dormitório e 1 na sala), tubulação de drenagem nos respectivos pontos. Não será entregue a tubulação de cobre, aparelhos de ar-condicionado e cabo de energia da caixa de infraestrutura até a condensadora, nem do quadro de disjuntores até as respectivas caixas dos aparelhos.

Drenagem: As unidades não serão entregues com captação de águas pluviais provenientes da cobertura (calhas).

Louças e acessórios: As unidades serão entregues com louças brancas: vaso sanitário com caixa acoplada e cuba de louça fixada em tampo de granito ou mármore. Não serão entregues com box, acessórios para banheiro, acento para vaso sanitário, antena para TV, armários ou móveis de qualquer natureza, eletrodomésticos, itens de decoração, decoração em gesso.

Telhados: A estrutura dos telhados será metálica não aparente com telhas de cimento (Tégula ou similar).

Escadas: A escada de acesso ao pavimento superior de cada unidade terá sua estrutura em concreto armado, não será entregue com piso ou revestimento.

As unidades terão suas áreas divididas na parte dos fundos por muro de fechamento de 2,00m de altura sem pintura.

Todas as unidades autônomas que integrarão o referido EMPREENDIMENTO contam com as condições técnicas e formais necessárias para serem adquiridas através dos recursos advindos dos Programas de Financiamentos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(S) **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)**, declara(m) estar ciente(s) das especificações e acabamentos da unidade autônoma objeto deste instrumento.

CAPÍTULO “IV “– DOS RECURSOS PARA CONSTRUÇÃO

A **PROMITENTE-VENDEDORA** poderá firmar com Agente Financeiro ou Instituição financeira contrato de abertura de crédito e financiamento para a construção do empreendimento, o que implica em outorga de garantia, consistente em hipoteca. Referida hipoteca abrangerá a totalidade do terreno e todas as unidades autônomas que integram o empreendimento. A responsabilidade pelo pagamento do financiamento à produção é exclusivamente da **PROMITENTE-VENDEDORA**.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: Diante do exposto no parágrafo acima o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** declara(m) sua expressa ciência e sua expressa irrevogável e irretratável anuência à futura hipoteca que a **PROMITENTE-VEDEDORA** constituirá em favor daquele agente financiador ou instituição financiadora, para garantia do financiamento à produção, que inclusive compreenderá a unidade autônoma, ora compromissada a venda a ele(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**. Se necessário for, o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** ratificarão sua anuência, ora manifestada, no contrato de financiamento à produção e/ou seus anexos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **PROMITENTE-VEDEDORA** reserva o direito de transferir todos os direitos deste contrato ao agente financeiro sem prazo definido e prévia autorização por parte do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, portanto, obriga(m)-se o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** a cumprir(em) todos os requisitos solicitados pelo agente financeiro a qualquer momento em que for solicitado pela **PROMITENTE-VEDEDORA**.

Após notificação da **PROMITENTE-VEDEDORA** ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** sobre a liberação do financiamento, dar-se-á o prazo de **60 (sessenta) dias** ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** para concretização do repasse do crédito do agente financeiro à **PROMITENTE-VEDEDORA**. Caso contrário, o presente contrato se extingue automaticamente.

Caso o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** não consiga(m) obter financiamento bancário por problemas exclusivamente com a **PROMITENTE-VEDEDORA** ou com o imóvel em questão, todos os valores pagos à **PROMITENTE-VEDEDORA** serão devolvidos ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAGO TERCEIRO: O(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** que optar(am) por aderir ao(s) programa(s) de financiamento visando à obtenção de recursos financeiros para a aquisição da futura unidade descrita no “CAPÍTULO III- DO EMPREENDIMENTO” fica, desde já, ciente de que a celebração do contrato de Financiamento com a instituição financeira não desobriga o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** do cumprimento de suas obrigações assumidas com a **PROMITENTE-VEDEDORA** neste instrumento particular. Aderindo aos programas de financiamento, fica desde já, ciente de que celebrará com o agente financeiro Contrato de Financiamento e abertura de Crédito, no mesmo ato com a **PROMITENTE-VEDEDORA**, Instrumento Particular de Confissão de Dívida, referente às parcelas ainda não quitadas, previstas neste instrumento.



PARÁGRAFO QUARTO: O(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** declara(m) sob sua responsabilidade, possuir todas as condições necessárias para se enquadrar e atender plenamente todos os requisitos exigidos pelos agentes financeiros para aprovação do financiamento que for contratado por ele próprio.

PARÁGRAFO QUINTO: O(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** declara(m) ainda, estar devidamente esclarecido(s) e concorda(m) com a sistemática, as exigências e os termos negociais que os agentes financeiros poderão estabelecer e exigir para a concessão do crédito que, por designar-se exclusivamente à aquisição da unidade habitacional indicada, importará na constituição de hipoteca sobre a sua fração ideal da unidade ora adquirida, em favor do agente financeiro.

PARÁGRAFO SEXTO: Em decorrência direta das características e peculiaridades especiais da operação vislumbrada, a efetivação do presente negócio é condicionada à aprovação do cadastro sócio/econômico do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** pelo agente financeiro e as vendas efetivas do número mínimo de unidades exigidas pelo programa de financiamento aprovado pelo agente financeiro.

CAPÍTULO “V “– DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

A **PROMITENTE-VEDEDORA**, por este instrumento e na melhor forma de direito, se compromete a vender a(os) ora **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, que por sua vez se obriga(m) à adquirir, a **FUTURA UNIDADE ESPECIFICADA NO QUADRO RESUMO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**.

INÍCIO DAS OBRAS: Data prevista: outubro/2023

ENTREGA DO EMPREENDIMENTO: Data prevista: dezembro/2025

As partes pactuam que é expressamente admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta dias) para mais ou para menos, a critério da **PROMITENTE-VEDEDORA**, para entrega do empreendimento, por qualquer que seja o motivo, prazo este que não dará causa a resolução do presente contrato por parte do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** e não ensejará o pagamento de qualquer penalidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: No prazo estimado para conclusão das obras, inclusive o prazo de tolerância, não se inclui o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares de ajardinamento, bem como a aquisição e instalação de móveis e objetos de decoração e equipamentos mecânicos, elétricos e eletrônicos das áreas de lazer.



PARÁGRAFO SEGUNDO: Sem prejuízo do prazo de tolerância mencionado acima, será admitida prorrogação do prazo para entrega do empreendimento em caso de força maior ou caso fortuito. Dentre os motivos de força maior ou caso fortuito, incluir-se-ão, exemplificadamente, chuvas não sazonais, greves que afetem, direta ou indiretamente, o setor de construção civil, interdição de estradas, racionamentos de energia, guerras, revoluções, pandemias, mudanças na política econômica que afetem o setor da construção civil, falta de materiais, mão de obra ou equipamentos no mercado e ainda, demora dos poderes públicos na concessão do habite-se.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Nos casos de descontinuidade das obras em decorrência de casos fortuitos ou de força maior, os prazos previstos serão prorrogados, automaticamente, por tanto tempo quanto for o da paralisação havida, mais o necessário para a retomada do curso normal das obras.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica estabelecido entre as partes que se houver atraso na conclusão das unidades autônomas objeto deste contrato motivado pela **PROMITENTE-VEDEDORA** e, por conta disso, atraso na imissão dos **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** na posse destas, ressalvados, sempre a tolerância e os casos fortuitos ou de força maior, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, uma indenização de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor efetivamente pago à **PROMITENTE-VEDEDORA**, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme os índices estabelecidos para correção das parcelas descritas no QUADRO RESUMO deste instrumento, até a data da efetiva entrega, sendo que essa penalidade não é cumulável na forma do §3º do art. 43-A da Lei n.4.591/64 com a redação dada pela Lei n.13.786 de 2018.

PARÁGRAFO QUINTO: A multa de que se cuida supra, se for o caso, será devida a título de perdas e danos pré-fixadas, englobando toda a indenização devida ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** até a data de expedição do habite-se ou da posse precária da unidade. A multa ora estipulada, se aplicável, não será aplicada se o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** estiver(em) inadimplente(s) com suas obrigações.

CAPÍTULO “VI” - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço certo e convencionado para o imóvel, objeto do presente compromisso de compra e venda é de acordo com o apontado acima no **QUADRO RESUMO** que será pago da forma mencionada também acima, no **QUADRO RESUMO**, através de boleto bancário.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)** tem conhecimento que a falta ou atraso de entrega dos boletos bancários em datas anteriores ao vencimento das obrigações contratuais, não autoriza o atraso no pagamento das mesmas, e não poderá ser invocado como justa causa para o não pagamento de qualquer das parcelas do preço em seu respectivo vencimento, ficando a **PROMITENTE-VEDEDORA** à disposição, através dos meios de comunicação da empresa, tais como telefones, e-mail ou pessoalmente para obtenção da segunda via do referido boleto bancário, cabendo ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** solicitar a segunda via do boleto com pelo menos 02 (dois) dias de antecedência ao seu vencimento, através do e-mail: financeiro@cp4engenharia.com.br, ou, ainda, pelo telefone (19) 97405-4867.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O pagamento de qualquer das parcelas do preço não gerará, em hipótese alguma, a presunção de que tenham sido pagas aquelas com vencimento anterior. Por igual, o pagamento de qualquer parcela não implicará, salvo manifestação expressa da **PROMITENTE-VEDEDORA**, renúncia à atualização monetária, aos juros e/ou multa que lhe couberem.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Existindo anuência da **PROMITENTE-VEDEDORA**, o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** poderá(ão) amortizar antecipadamente, total ou parcialmente, qualquer prestação do preço, incluindo o saldo devedor, desde que inexistam parcelas vencidas e o façam com seu valor atualizado pela variação da correção monetária acumulada do índice contratual até a data do pagamento, bem como dos acréscimos contratuais e legais.

PARÁGRAFO QUARTO: Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica.

PARÁGRAFO QUINTO: Para os casos em que houver diferença entre o valor liberado pela instituição financeira e o saldo devedor do contrato, esta diferença deverá ser paga pelo(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** com recursos próprios, à vista, como condição para transmissão da posse da unidade habitacional.

PARÁGRAFO SEXTO: Se eventualmente o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, não obtendo o financiamento bancário, vierem a solicitar o parcelamento do saldo devedor, ficará a único e exclusivo critério da **PROMITENTE-VEDEDORA** permitir que os **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** efetuem tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas. Nessa hipótese, o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** fica(m) obrigado(s) e desde já concorda(m) em atender todas as solicitações e



assinar quaisquer aditamentos ao presente que se façam necessários, sob pena de, não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no **QUADRO RESUMO**, para todos os efeitos.

CAPÍTULO “VII” - DO REAJUSTE DO PREÇO A SER PAGO

Para manutenção do equilíbrio econômico/financeiro do negócio e do preço ora avençados, mensalmente, durante o período de obras, todas as parcelas que compõem o preço do saldo devedor (ITENS 1.2 E 1.3 DO QUADRO RESUMO) serão corrigidas monetariamente neste instrumento particular de compromisso de compra e venda, reajustado, cumulativamente, a partir da data de assinatura deste instrumento, de acordo com a variação do INCC-DI/FGV (Índice Nacional da Construção Civil – calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor das parcelas do preço com vencimento após a data de conclusão das obras e entrega das chaves, passarão a ser corrigidas, mensal e cumulativamente pelo IGP-M/FGV (índice geral de preços de mercado da Fundação Getúlio Vargas), e acrescidas de juros nominais de 1% (um por cento) mensalmente, até sua efetiva quitação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De acordo com o artigo 46 da lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a atualização monetária terá periodicidade de aplicação mensal e seu cálculo observará o efeito cumulativo, sendo contado e incorporado automaticamente ao saldo do preço, até final liquidação, segundo variação mensal do índice combinado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade de qualquer dos indexadores acima mencionados (INCC e IGP-M), será adotado quaisquer outros indexadores que venham a refletir a variação ponderada dos custos dos insumos utilizados na construção civil. A **PROMITENTE-VENDEDORA** informará ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** sobre a substituição de índices por escrito, como mera ratificação, pois a substituição surte efeitos a partir do fato que lhe deu origem e não da comunicação.

PARÁGRAFO QUARTO: Qualquer que seja o fato superveniente e imprevisto, que venha a alterar o equilíbrio econômico do presente contrato, provocando o enriquecimento de uma das partes em prejuízo da outra, como por exemplo à supressão dos indexadores eleitos sem a criação de outros, a imposição de políticas que modifiquem a atual conjuntura econômica nacional na área da construção civil, ou a ocorrência de circunstâncias alheias à vontade das partes que afetem de modo substancial o preço efetivo e real do imóvel negociado em comparação aos parâmetros hoje convencionados entre valores de custo e de



venda, ocorrerá de modo obrigatório a revisão do preço contratual para restabelece-lo com a utilização do critério da paridade comutativa, que será obtido pelo consenso das partes ou por decisão judicial.

PARÁGRAFO QUINTO: A despeito da situação excepcional prevista no parágrafo anterior, declaram as partes que o presente contrato é ato jurídico perfeito e acabado, que tem por fonte a livre vontade dos contratantes, daí porque não pode ser prejudicado por legislações posteriores, tal como dispõe o artigo 5º, inciso XXXVI da Constituição Federal.

CAPÍTULO “VIII “- DA MORA E INADIMPLEMENTO

A falta de pagamento de qualquer parcela prevista neste instrumento, o descumprimento da obrigação contratual, ou desistência pelo(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, implicará na rescisão imediata deste instrumento, nos termos do artigo 63 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 4.591/64, e demais disposições legais aplicáveis a matéria, ficando a disposição do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** as seguintes hipóteses de devolução:

- a) Se o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** tiver(em) pago até 5% do valor do imóvel, objeto deste instrumento, não receberão devolução de qualquer natureza, visto que este valor representa honorários e comissão dos serviços administrativos prestados;
- b) Se o(s) **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)** tiver(em) pago mais de 5% do imóvel, objeto deste instrumento, receberá em devolução 75% da quantia paga e que exceder os 5%;

O saldo será devolvido em uma única parcela 30 (trinta) dias após a data da concessão do habite-se do empreendimento ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente. Caso ocorra a revenda da unidade antes do transcorrido o prazo a que se refere o item anterior, o valor remanescente devido ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** será pago em até 30 (trinta) dias após a revenda.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para efeito de cálculo do percentual, tanto dos valores pagos, quanto do imóvel, serão utilizados os mesmos índices pactuados neste instrumento, e os valores obtidos, em moeda corrente, das parcelas pagas a cada mês.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O valor pago à título de comissão de corretagem não será objeto de devolução, nos termos do art. 67-A, inciso I, da Lei nº 4.591/64,



bem como ficará(ão) sujeito(s) o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** ao pagamento de impostos reais incidentes sobre o imóvel, cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores, e o valor equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, pela fruição do imóvel, sendo facultado à **PROMITENTE-VEDEDORA** a compensação entre os débitos aqui previstos e os valores a serem devolvidos ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, nos termos da alínea “b” do caput desta cláusula.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Fica condicionado o recebimento de qualquer prestação, pela **PROMITENTE-VEDEDORA**, à liquidação, pelo(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, das obrigações que já estiverem vencidas.

PARÁGRAFO QUARTO: Todos os pagamentos devidos à **PROMITENTE-VEDEDORA**, previstos neste instrumento, serão efetuados na sede da mesma, mencionada no Capítulo “I”, ou onde esta vier a determinar, contra recibo circunstanciado, ou através de cobrança bancária, por meio de simples boletos se assim preferir a **PROMITENTE-VEDEDORA**, sendo certo que a falta de recebimento, pelo(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, do aviso de vencimento, não o eximirá de efetuar o pagamento previsto neste instrumento, fato esse que não constituirá justificativa para atraso em sua liquidação.

PARÁGRAFO QUINTO: O recebimento de qualquer parcela em atraso, pela **PROMITENTE-VEDEDORA**, será considerado como mera liberalidade, não podendo ser interpretado como reiteração, novação, transigência ou alteração deste instrumento. Além do que o débito somente será considerado integralmente quitado pelo pagamento obrigatório da multa de 2% (dois por cento), e corrigido monetariamente “pro-rate-dia”, pelo IGP-M, calculado até a data do efetivo pagamento. Fica terminantemente vedada a quitação de parcelas posteriores àquelas não pagas na data de seus vencimentos, salvo em caso de liquidação antecipada. No caso da inadimplência ultrapassar o prazo de 30 (trinta) dias, será cobrado também despesas com honorários advocatícios desde já fixados em 10% (dez por cento) sobre o débito total apurado, em se verificando a intervenção do profissional, e, ainda das despesas judiciais e extrajudiciais, se houver.

PARÁGRAFO SEXTO: Caso não seja quitada a parcela do SINAL do quadro resumo, por qualquer motivo e no prazo de 72 (setenta e duas) horas após o vencimento, o presente instrumento não produzirá os efeitos pretendidos pelas partes, o que ocorrerá de pleno direito, tornando-se automaticamente nulo e rescindido o presente instrumento, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo a **PROMITENTE-VEDEDORA** livremente dispor do imóvel e transacioná-lo com terceiros.



CAPÍTULO “IX “- DA POSSE

A **PROMITENTE-VEDEDORA** transmitirá a posse precária do imóvel somente quando da emissão do habite-se e do registro da Instituição de Condomínio junto ao Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo – SP. A posse definitiva será outorgada apenas com a lavratura da escritura pública de compra e venda ou celebração de instrumento particular de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Antes do recebimento das chaves, o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** se obriga(m) a vistoriar o imóvel adquirido, assinando os termos correspondentes, especialmente o de aceitação da unidade autônoma adquirida, quando começará a correr o prazo de 90 dias para eventuais reclamações, nos termos do inc. II, do Artigo 26, do Código de Defesa do Consumidor. Caso o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** não compareça(m) para realização da vistoria de sua unidade, sua ausência será considerada como anuência e aceitação ao recebimento da obra no estado em que se encontrar, isentando a **PROMITENTE-VEDEDORA** de qualquer responsabilidade quanto a eventuais reparos, sejam de qualquer natureza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A exclusivo critério da **PROMITENTE-VEDEDORA**, uma vez concluídas fisicamente as obras e ainda que antes da obtenção do habite-se, o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** poderá(ão) ser imitados na posse precária do imóvel após a vistoria e sua entrega ficará condicionada, ainda a confirmação cumulativa dos seguintes eventos: a) que o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** esteja(m) adimplentes e em dia com as obrigações assumidas neste contrato; b) que o preço da compra e venda objeto deste contrato já esteja integralmente quitado. No caso de pagamento do saldo devedor com financiamento bancário, a imissão do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** na posse da unidade autônoma ficará condicionada a que o contrato de financiamento bancário já esteja devidamente celebrado.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Fica estipulado que as eventuais diferenças de área do terreno ou das áreas comuns e de utilização privativa, de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado, não darão ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** qualquer direito a ressarcimento pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem na execução das obras, nos termos do art. 500, § 3º, do Código Civil.

PARÁGRAFO QUARTO: As plantas aprovadas e o memorial descritivo das partes comuns e das casas residenciais do condomínio, foram apresentadas e são de pleno conhecimento e aceitação do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, tal



como constam dos documentos aludidos, cujos termos o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** ratifica(m), expressamente, como se estivesse aqui transcrito, inclusive da Convenção de Condomínio e Regulamento Interno, que serão devidamente registrados no Cartório competente e que o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** e seu(s) sucessor(es) se obrigam a cumprir e respeitar.

PARÁGRAFO QUINTO: É vedado ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** solicitar modificações, substituições ou acréscimos em sua unidade, salvo a hipótese da concordância expressa da **PROMITENTE-VEDEDORA** e do agente financeiro, desde que não interfira, direta ou indiretamente, na execução da obra das demais unidades e partes comuns do empreendimento e desde que não haja aumento da área construída.

PARÁGRAFO SEXTO: Mesmo depois de entregue a unidade ora compromissada, fica a **PROMITENTE-VEDEDORA** autorizada a permanecer no Condomínio com seu plantão de vendas até que todas as unidades sejam comercializadas, podendo, para tanto, utilizar das partes comuns, inclusive com colocação de propagandas visando a realização das vendas, não implicando ao pagamento de qualquer quantia por esta ocupação.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Até a data em que seja imitado na posse da unidade, não poderá(ão) o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** ter acesso às mesmas ou às obras do empreendimento, não lhes sendo permitido, ademais, a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, ou quaisquer elementos de decoração no imóvel ou áreas comuns do condomínio.

PARÁGRAFO OITAVO: O(S) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** reconhece expressamente o direito de retenção da unidade, por parte da **PROMITENTE-VEDEDORA**, enquanto não estiverem quitadas todas as obrigações exigíveis do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** neste contrato.

CAPÍTULO “X “- DA CONSTRUÇÃO DO TODO DO EMPREENDIMENTO

O(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** tem conhecimento e está(ão) de pleno acordo que a unidade adquirida está sendo construída exatamente de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura de Louveira, cuja entrega se dará imediatamente após a expedição do Habite-se, e o Registro da Instituição de Condomínio no cartório competente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **PROMITENTE-VEDEDORA** entregará o Manual do Proprietário ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** no ato da entrega das chaves, que deverá ser seguido cuidadosamente pelo(s) **PROMITENTE(S)-**



COMPRADOR(ES) com a finalidade de manter íntegras as garantias oferecidas pela **PROMITENTE-VEDEDORA**. Todas as informações necessárias ao bom funcionamento do imóvel estarão descritas no manual, bem como os prazos de garantia previstos da Tabela de Prazos de Garantia emitida pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil (CBIC).

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **PROMITENTE-VEDEDORA** não poderá ser responsabilizada por quaisquer problemas ou agravamentos decorrentes da falta de manutenção preventiva, ou má utilização da edificação, seja das áreas privativas, seja das áreas comuns. A **PROMITENTE-VEDEDORA** não poderá ser responsabilizada pelo agravamento, nem pelas suas consequências, de defeitos construtivos que não lhe sejam prontamente comunicados.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É de responsabilidade do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**:

- a) as despesas decorrentes deste e dos instrumentos públicos ou particulares, que dele sejam consequentes ou complementares, inclusive o imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI), ou quaisquer outros tributos referentes a esta transação, que venham a ser cobrados ou criados pelos Poderes Públicos competentes, mesmo que lançados em nome da **PROMITENTE-VEDEDORA**;
- b) o pagamento dos impostos e taxas condominiais que incidem ou venham incidir sobre a unidade objeto deste instrumento. A partir da data de expedição do Auto de Conclusão “Habite-se”, as despesas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, bem como os impostos e taxas incidentes sobre o objeto do presente instrumento correrão por conta do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, mesmo se lançados em nome da **PROMITENTE-VEDEDORA**, e mesmo que o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, ainda não tenha retirado as chaves de sua unidade por qualquer motivo.
- c) despesas de ligações individuais de luz e telefone e outros serviços relativos à unidade habitacional objeto deste contrato;
- d) impostos, taxas ou contribuições que venham a incidir adicionalmente sobre a presente transação, mesmo que lançados em nome da **PROMITENTE-VEDEDORA**.

PARÁGRAFO QUARTO: Considerar-se-á pronta e acabada a unidade objeto deste contrato, para todos os efeitos deste instrumento, a data de protocolo junto à Prefeitura Municipal de Louveira/SP, da documentação pertinente ao pedido de



vistoria de conclusão de obra (habite-se), não estando o prazo vinculado à liberação do citado habite-se pelo órgão público competente.

PARÁGRAFO QUINTO: No prazo acima previsto não está incluído o tempo necessário para a execução das ligações dependentes de serviços públicos e suas concessionárias.

PARÁGRAFO SEXTO: Fica estabelecido que a unidade objeto do presente contrato, será tido como pronta e acabada, na data convencionada no parágrafo quarto desta cláusula, ainda que na ocasião existam alguns serviços de acabamento a serem realizados em outras unidades ou nas partes comuns do condomínio, circunstâncias estas que não poderão servir de fundamento para que o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** se recuse(m) a receber as chaves da unidade ou impedir a instalação forma do condomínio.

CAPÍTULO “XI “- DA ESCRITURA DEFINITIVA

A escritura definitiva será outorgada pela **PROMITENTE-VENDEDORA** em favor do(s) **PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES)**, logo após o pagamento total do preço contratado, da emissão do habite-se e do registro a Instituição de Condomínio junto ao Serviço de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP, o que ocorrer por último, ficando a cargo do(s) mesmo(s) (**PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**), todas as custas e emolumentos decorrentes da lavratura, ITBI e registros necessários, bem como todas as despesas, sem exceção de nenhuma delas, para obtenção do financiamento junto ao agente financeiro contratado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Caso o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** venha a celebrar instrumento particular de financiamento imobiliário com agente financeiro habilitado e operar no Sistema Financeira da Habitação, referido instrumento substituirá a escritura pública de compra e venda, e seu respectivo registro deverá obedecer aos mesmos prazos fixados para registro da escritura pública, nos termos deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No prazo de 06 (seis) meses após liberação das matrículas individuais das unidades autônomas obriga(m)-se o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** independentemente de qualquer solicitação, aviso ou notificação judicial ou extrajudicial da **PROMITENTE-VENDEDORA** a tomar todas as providencias para recebimento da escritura pública definitiva. A falta de cumprimento desta obrigação poderá ensejar a competente ação de obrigação de fazer pela **PROMITENTE-VENDEDORA**



inclusive com a imposição de preceito cominatório em desfavor do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A negativa dos **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** em receber a escritura pública de compra e venda, implicará na incidência, em favor da **PROMITENTE-VEDEDORA**, de multa penal compensatória no valor, neste ato aceito e acordado de 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente contrato de compra e venda, sem prejuízo de imediata adoção das medidas judiciais cabíveis à obtenção da referida escrituração.

PARÁGRAFO QUARTO: Uma vez outorgada a escritura pública de compra e venda, o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** obriga(m)-se a, simultaneamente e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua lavratura, obter seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como em igual prazo, contados do efetivo registro da propriedade, a solicitar a mudança da titularidade da propriedade da respectiva unidade habitacional perante a municipalidade local. Sem prejuízo da multa estipulada no parágrafo anterior, fica neste ato a **PROMITENTE-VEDEDORA** expressamente autorizada, se julgar conveniente, a providenciar a alteração da titularidade de propriedade perante a municipalidade, com o que expressamente concorda o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO QUINTO: A **PROMITENTE-VEDEDORA** reserva-se ao direito de indicar o Cartório de Notas que irá lavrar as escrituras públicas de compra e venda objeto deste contrato, devido à necessidade de prévio depósito de sua documentação societária e demais documentos exigidos, com o que concorda expressamente o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**.

CAPÍTULO “XII “- DA PRIVACIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS E DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS

A **PROMITENTE-VEDEDORA** se obriga, sempre que aplicável, a atuar no presente Contrato em conformidade com as normas da legislação brasileira sobre a Proteção de Dados Pessoais (Lei n.13.709/2018 – LGPD) e de acordo com as determinações do órgão fiscalizador sobre a matéria, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Os **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** tem ciência do tratamento de seus dados pessoais e dados pessoais sensíveis, tais como informações financeiras, foto, geolocalização, certidões negativas, declaração de imposto de renda, RG, CPF, estado civil, profissão, data e regime de casamento, qualificação do cônjuge, endereço, telefone e e-mail, pela **PROMITENTE-**



VENDEDORA com o fim de possibilitar a execução do presente contrato, em conformidade com o art. 7º, inciso V, da Lei n. 13.709/2018 (LGPD), incluindo coleta, recepção, extração, produção, uso, reprodução, processamento, transferência, comunicação, arquivamento e armazenamento destes dados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **PROMITENTE-VENDEDORA** se compromete a adotar e implementar as medidas técnicas e organizacionais necessárias para proteção dos dados pessoais do(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** contra a destruição, acidental ou ilícita, perda, alteração, acesso não autorizado e vazamento, além de garantir que o ambiente, independentemente se físico ou digital, utilizado para o tratamento esteja estruturado de forma a atender aos requisitos de segurança, aos padrões de boas práticas de governança e aos princípios previstos na legalização e normas aplicáveis.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** tem ciência da transferência de seus dados pessoais e dados pessoais sensíveis, para outras empresas do Grupo CP4 ou terceiros como instituições financeiras, correspondentes bancários, administradores de consórcios, administradoras de condomínio, tabelionatos, cartórios de registro de imóveis, engenheiro(a)(s) e arquiteto(a)(s) responsável(eis), imobiliária/corretor(a)(s) envolvido(s) no negócio, quando aplicável, desde que necessário para a execução do presente contrato.

PARÁGRAFO QUARTO: As Partes se comprometem a não transferir e/ou compartilhar com terceiros, os dados pessoais tratados em razão da execução do presente CONTRATO, e a menos que seja requisito essencial para o cumprimento das obrigações estipuladas, e que esteja em acordo com as bases legais previstas no artigo 7º da Lei Nacional nº 13.709/18. Em caso de vazamento de dados, a **PROMITENTE-VENDEDORA** se compromete a reportar ao(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, imediatamente após identificado o incidente, informando, ainda, as medidas adotadas para resolução ou mitigação do problema. A comunicação, em caso de incidentes, deverá transmitir todas as informações relacionadas ao evento, e, essencialmente: (i) a descrição dos dados envolvidos; (ii) a quantidade de dados envolvidos (volumetria do evento); e (iii) os titulares dos dados afetados pelo evento.

PARÁGRAFO QUINTO: A **PROMITENTE-VENDEDORA** garante que seus colaboradores, representantes, prepostos, subcontratados, parceiros e fornecedores também receberão orientações e assumirão contratualmente as obrigações aqui previstas quanto à necessidade de proteção dos dados pessoais dos **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**.



PARÁGRAFO SEXTO: A **PROMITENTE-VEDEDORA** se compromete a conservar os dados pessoais tratados para execução do presente Contrato pelo tempo necessário de acordo com sua finalidade. Garante, ainda, a eliminação desses dados através de medida segura, quando concluída a finalidade do tratamento, além da observância aos prazos prescricionais/decadenciais para cumprimento de obrigações legais, bem como de ações judiciais e fiscalizações.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Declaram-se cientes as partes que:

- I. O tratamento dos dados pessoais se dará unicamente em observância à finalidade estabelecida.
- II. Caso seja necessária a alteração da finalidade originária do tratamento dos dados pessoais, as Partes deverão tomar as medidas cabíveis para a adequação do tratamento à nova finalidade pretendida, inclusive notificando os titulares, quando assim couber.

CAPÍTULO “XIII “- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

A **PROMITENTE-VEDEDORA**, responderá pela solidez e segurança da unidade autônoma, ora compromissada, e as áreas comuns do condomínio, nos termos do artigo 618, do Código Civil Brasileiro e demais disposições aplicáveis à matéria.

Os PROMITENTE(S)- COMPRADOR(ES) tem ciência de que este instrumento de promessa de venda e compra não está coberto por seguro de morte e invalidez permanente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: De acordo com a legislação vigente, após entrega das chaves, qualquer alteração na unidade habitacional realizada pelo(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** deve ser realizada por um profissional habilitado, com emissão de anotação de responsabilidade técnica (ART ou RRT) assumindo assim o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** a total responsabilidade civil, administrativa e criminal decorrente de eventual prejuízo causado às edificações, bem como arcando o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** com todos os custos desse referido profissional e das referidas modificações. O síndico e/ou administradora, com base em parecer de especialista poderá(ão) autorizar, com ressalvas ou proibir a reforma, caso entendam que as modificações irão colocar em risco as edificações.

PARÁGRAFO SEGUNDO: É expressamente vedada a cessão ou transferência dos direitos deste instrumento pelo(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, sem o expresso consentimento da **PROMITENTE-VEDEDORA**, cuja anuência e



interveniência no Instrumento Particular de Cessão de Direitos ficam condicionadas a estar o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** rigorosamente em dia com suas obrigações aqui contratadas e ao pagamento de taxa de 2% (dois por cento) sobre o valor da venda, necessária para cobrir os custos das despesas operacionais e jurídicas afetas a transação. O Cessionário, além de comprovar sua capacidade financeira para aquisição do imóvel deverá se submeter e cumprir todas as obrigações aqui previstas.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, neste ato, declara(m) que está(ão) cientes de que a cessão dos direitos pode ser fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, o qual se devido, deverá, como condição para efetivação da cessão, ser recolhido pelo mesmo com a apresentação da guia de recolhimento quitada à **PROMITENTE-VENDEDORA**, no ato que for solicitado pela mesma.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica convencionado que o domicílio declarado pelo(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)**, constante neste instrumento, é considerado o lugar de envio de todas as comunicações, para efeitos deste contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: A mudança de destinatário, de endereço ou de qualquer dos números acima indicados deve ser prontamente comunicada por escrito à outra Parte, através de carta protocolada. Se dita comunicação deixar de ser realizada, qualquer aviso ou comunicação entregue aos destinatários nos endereços, telefones ou e-mails acima indicados será considerado como tendo sido regularmente realizado e recebido.

PARÁGRAFO SEXTO: O projeto de construção e o memorial descritivo substituem e revogam quaisquer outros documentos anteriormente produzidos e ou divulgados, em especial aos materiais e mecanismos de publicidade, que tem caráter meramente ilustrativos e/ou exemplificativo, no que se consideram também, quaisquer anúncios, folhetos, reportagens, maquetes, plantões de venda e eventual unidade decorada, nada podendo, em consequência, ser invocado contra o pactuado neste instrumento.

Os elementos de paisagismo eventualmente contidos nos materiais de publicidade poderão considerar e retratar graficamente plantas adultas, sendo certo, contudo, que o empreendimento poderá ser entregue com plantas com idade de vida inferior, ou seja, ainda não adultas.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A **PROMITENTE-VENDEDORA** declara sob as penas da Lei, que não se encontra em débito para com o INSS e com os Tributos Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda, e que



até a presente data não existe contra a mesma, quaisquer ações reais ou pessoais, reipersecutórias relativo ao terreno onde será implantado o referido empreendimento, ou quaisquer outros ônus ou gravames que possam impedir ou prejudicar a presente transação.

PARÁGRAFO OITAVO: O(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** declara(m) não estar envolvidos direta ou indiretamente, seja pessoalmente ou através de parentes, cônjuges, herdeiros ou coligados, na prática de terrorismo, de seu financiamento ou de atos a ele correlacionados, bem como os recursos financeiros utilizados para aquisição do imóvel não tem qualquer ligação com a prática de crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores ou qualquer tipo de ilícito previsto nas Leis 9.613 de 03/03/1998; Lei 13.810 de 08/03/2019 e Resolução n. 31 de 07/06/2019 do COAF, sendo que caso seja comprovado tais ilicitudes, o(s) **PROMITENTE(S)-COMPRADOR(ES)** responderá(ão) única e exclusivamente pelas penalidades ali previstas, isentando-se integralmente a **PROMITENTE-VENDEDORA** de qualquer responsabilização pela origem dos recursos financeiros aportados na aquisição do imóvel.

PARÁGRAFO NONO: As partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas na plataforma do TOTVS ou D4sing. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para validade e integral vinculação das partes ou presente contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Qualquer tolerância de uma das Partes quanto à exigência do cumprimento de qualquer obrigação do presente Contrato não implicará renúncia ao respectivo direito, nem representará novação, precedente invocável pela outra Parte, ou alteração do Contrato, tratando-se de mera liberalidade da Parte que assim proceder.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Fica eleito o foro da comarca de Valinhos, Estado de São Paulo, para nele, se necessário for, serem dirimidas as dúvidas oriundas do presente instrumento, com renúncia expressa a quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam, e se as partes tiverem de recorrer a meios judiciais para fazer valer os seus direitos, a parte vencida arcará com todas as custas processuais, além dos honorários advocatícios da parte vencedora, desde já estipulados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.



PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: E por estarem assim justas e contratadas, as partes mandaram datilografar o presente instrumento, em duas vias de igual teor e forma, para um só fim e efeito, que assinam juntamente com as duas testemunhas que a tudo assistiram.

Valinhos, xx de xxxxx de 20xx.

CP4 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

CNPJ/MF sob nº 33.471.051/0001-50

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RG: XXXXXXXXXXXXX

CPF: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RG: XXXXXXXXXXXXX

CPF: XXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

1ª) _____ 2ª) _____

RG:

CPF:

RG:

CPF: