

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

I – DAS PARTES:

PROMITENTE CEDENTE: 1) **CARLA ALVARES DO CARMO**, brasileira, divorciada, empresária, nascida em 04/06/1977, portadora da cédula de identidade RG nº 29.629.493-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 256.536.588-80, email: carla@uplastica.com.br, telefone (11) 98850-2752, domiciliada Rua Vergueiro, nº 2253, cjto. 905, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP 04101-100, doravante qualificada como **CEDENTE**.

PROMITENTE CESSIONÁRIO: 2) **HAMILTON DA FONSECA RIBEIRO**, brasileiro, divorciado, empresário, nascido em 07/01/1976, portador da cédula de identidade RG nº 20.510.339 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 251.986.688-85, email: hfribeiro@hotmail.com, telefone (11) 98895-7606, residente e domiciliado na Rua Maripá, nº 80, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03311-040.

INTERVENIENTE ANUENTE: **SANTA CECÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - “PROJETO THE ONE” SPE LTDA.**, estabelecida na Rua Soares de Camargo, n.º 18, nesta cidade e comarca de Santos/SP, inscrita no cadastro de nacional de pessoa jurídica do Ministério da Fazenda sob o número sob n.º **36.277.491/0001-60**, neste ato por seu bastante representante **Marcelo Teixeira Filho**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade (RG) 36.500.501-0 SSP/SP, inscrito no cadastro de pessoa física do Ministério da Fazenda sob o número 360.445.278-32, residente e domiciliado na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Wilson, nº 29, Apartamento nº 101, Bairro do Gonzaga, CEP 11.065-200, doravante qualificada como **ANUENTE**.

II – DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

2.1 A **CEDENTE**, por meio do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS**, assinado com a **ANUENTE** no dia **04/10/2021**, tornou-se única, irrestrita e efetiva titular dos direitos expectativos de propriedade relativos à unidade autônoma número **82 (oitenta e dois)**, localizada no **8º pavimento**, correspondente ao **5º andar-tipo**, do empreendimento denominado **“RESIDENCIAL ONE”**, localizado na Rua Soares de Camargo, nº 18, Boqueirão, Santos/SP, cuja descrição aponta área útil de **60,34 m²**, área comum de **47,78 m²**, área total de **108,12 m²**, fração ideal de **0,7530%**, ressaltando que referida unidade terá direito ao uso coletivo de **01 (uma)** vaga de garagem com auxílio de manobrista.

2.2 O imóvel descrito no item anterior faz parte do mencionado empreendimento erigido nos moldes da Lei 4.591/64, que tem por vendedora a empresa **SANTA CECÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - “PROJETO THE ONE” SPE LTDA.**, estabelecida na Rua Soares de Camargo, n.º 18, nesta cidade e comarca de Santos/SP, inscrita no cadastro de nacional de pessoa jurídica do Ministério da Fazenda sob o número sob n.º **36.277.491/0001-60**, ora **ANUENTE**.

2.3. Neste contexto, pretende a titular dos referidos direitos prometê-la a cessão em favor do **CESSIONÁRIO**, em respeito às condições negociais que passam a subscrever.

2.4. No entanto e como ato preliminar, as partes fixam e deixam convencionadas premissas contratuais que, desde já se obrigam a observar, a saber: **a) a PROMITENTE CEDENTE não se responsabilizará por eventuais vícios construtivos que se revelem na unidade e nas dependências das áreas comuns; e, b) a PROMITENTE CEDENTE não responderá pelo atraso na averbação e registro da especificação do imóvel perante a serventia imobiliária.**

III – DO OBJETO CONTRATUAL E DO PREÇO

3. O objeto desta transação é a unidade autônoma número **82 (oitenta e dois)**, localizada no **8º pavimento**, correspondente ao **5º andar-tipo**, do empreendimento denominado **“RESIDENCIAL ONE”**, localizado na Rua Soares de Camargo, nº 18, Boqueirão, Santos/SP, cuja descrição aponta área útil de **60,34 m²**, área comum de **47,78 m²**, área total de **108,12 m²**, fração ideal de **0,7530%**, ressaltando que referida unidade terá direito ao uso coletivo de **01 (uma)** vaga de garagem com auxílio de manobrista.

3.1 A cessão de direitos aqui contratada é feita pelo valor total de **R\$ 448.086,20 (quatrocentos e quarenta e oito mil, oitenta e seis reais e vinte centavos)**, pagos em conformidade com as seguintes condições:

a.) A quantia de **R\$ 57.086,20 (cinquenta e sete mil, oitenta e seis reais e vinte centavos)**, será paga pelo **CESSIONÁRIO** à **CEDENTE**, neste ato, através de recursos próprios, por transferência bancária, à conta corrente nº **54477085-9**, da agência nº **0001**, do Banco **Nu Pagamentos S/A (260)**, em favor da **CEDENTE**, cuja quitação será dada quando da confirmação do crédito na mencionada conta corrente.

a.1) É condição essencial do negócio, e assim se caracteriza, que o presente instrumento só terá validade desde que cumprida a etapa prevista no item “a”, supra. Caso não se opere referida quitação, os termos aqui ajustados perderão eficácia na sua plenitude, ensejando a rescisão do presente instrumento sem prévia notificação, retornando às condições fixadas no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS**, assinado entre a **CEDENTE** e a **ANUENTE** no dia 04/10/2021;

b.) A quantia de **R\$ 391.000,00 (trezentos e noventa e um mil reais)**, será paga pelo **CESSIONÁRIO** à **ANUENTE**, em conformidade com as seguintes condições:

b.1) PARCELA MENSAIS: R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais) a serem pagos através de **13 (treze)** parcelas mensais e sucessivas no valor de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, cada uma, vencendo-se a primeira em **25/01/2022** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até que integralizado o valor apontado, **com reajustamento monetário conforme item 4 do quadro resumo assinado pela CEDENTE E ANUENTE no dia 04/10/2021, sendo essa, portanto, a data-base para correção;**

b.2) PARCELA ÚNICA: R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais) a ser paga no dia **25/08/2023**, **fixa, sem reajustamento monetário;**

b.3) SALDO FINAL: R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais) com vencimento em **25/04/2024**, devidamente acrescido **do reajustamento monetário conforme item 4 do quadro resumo assinado pela CEDENTE E ANUENTE no dia 04/10/2021, sendo essa, portanto, a data-base para correção**, valor este que deverá ser quitado com recursos próprios ou por meio de financiamento bancário.

b.4) PARCELA ÚNICA: R\$ 1.000,00 (mil reais) a ser paga no dia **10/10/2024**, **com reajustamento monetário e incidência de juros, conforme item 4 do quadro resumo assinado pela CEDENTE E ANUENTE no dia 04/10/2021, sendo essa, portanto, a data-base para correção**.

3.2 Pago o preço aqui ajustado, nada mais terá a **CEDENTE** a reclamar do **CESSIONÁRIO**, cujo termo de quitação será emitido pela **ANUENTE** em favor deste, fazendo jus a ser contemplado com a outorga da escritura de venda e compra em seu favor, neste caso, o **CESSIONÁRIO**.

3.3 A outorga da escritura pela **VENDEDORA** beneficiará o **CESSIONÁRIO**, não sendo lídimo à **CEDENTE**, em hipótese ou circunstância alguma, reivindicá-la da **ANUENTE** em nome próprio.

3.4 No caso de ser devido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis “Inter Vivos” (ITBI) referente à presente cessão de direitos, a responsabilidade pelo pagamento será da **CEDENTE**. As despesas decorrentes da escritura a ser outorgada pela **ANUENTE** ao **CESSIONÁRIO**, tais como ITBI, custas e emolumentos de Cartório de Notas e o Registro da mencionada escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, serão de responsabilidade exclusiva do **CESSIONÁRIO**.

IV – DAS OBRIGAÇÕES, DA POSSE, DA IRRETRATABILIDADE E DA IRREVOGABILIDADE

4. O presente contrato é celebrado com as cláusulas de irretratabilidade e irrevogabilidade para as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.

4.1 A **CEDENTE** é responsável pela evicção de direito, nos termos do artigo 447 do Código Civil.

4.2 O **CESSIONÁRIO** declara que fará a vistoria do imóvel junto à **ANUENTE**, que lhe será entregue inteiramente livre e desocupado de pessoas e coisas.

V – DAS DECLARAÇÕES

5.1 As partes declaram-se cientes quanto à expectativa do valor médio da taxa condominial, assim como do IPTU, não podendo alegar seu desconhecimento como causa para a resolução do contrato.

VI – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 A nulidade de uma das cláusulas deste contrato não invalida o todo, havendo, por convenção dos contratantes, a autonomia dos dispositivos contratuais, evitando-se assim o comprometimento jurídico da vontade aqui manifestada. Permanecem inalteradas as demais cláusulas do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS**, assinado entre **CEDENTE** e **ANUENTE** no dia 04/10/2021.

6.2 O **CESSIONÁRIO** subroga-se em **TODOS** os direitos estabelecidos e obrigações assumidas pela **CEDENTE** através do mencionado **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS**, assinado entre **CEDENTE** e **ANUENTE** no dia 04/10/2021.

6.3 Fica eleito o foro da situação do imóvel, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões surgidas em torno do presente, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem as partes justas e contratadas assinam o presente através da plataforma digital Docusign, juntamente com as testemunhas abaixo.

Santos, 29 de dezembro de 2022.

DocuSigned by:

Carla Alvares do Carmo

3D305C2E548A4CC

CARLA ALVARES DO CARMO
PROMITENTE CEDENTE

DocuSigned by:

HAMILTON DA FONSECA RIBEIRO

D0AEE66C2C1746B

HAMILTON DA FONSECA RIBEIRO
PROMITENTE CESSIONÁRIO

SANTA CECÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS –
“PROJETO THE ONE” SPE LTDA
ANUENTE

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

GEÓRGIA ZOLA

6DE0238B95264EC

NOME: GEÓRGIA Z. FERNANDES DA COSTA
CPF: 435.821.058-90
RG: 39.899.629-5
E-MAIL: georgia@r3realestate.com.br

DocuSigned by:

MATHEUS V. A. GALETI

6F8F4157A3E24DC...

NOME: MATHEUS VILARDO A. GALETI
CPF: 412.810.728-00
RG: 48.728.681-9
E-MAIL: juridico@r3realestate.com.br



**Santa Cecília
Empreendimentos
Imobiliários**

**"SANTA CECÍLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS -
'PROJETO THE ONE' SPE LTDA."
INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E
OUTRAS AVENÇAS**

QUADRO RESUMO

1). "RESIDENCIAL ONE"	2). UNIDADE n° 82 (oitenta e dois)
2.A). TORRE: ÚNICA	2.B). DIREITO DE USO DE VAGA(S) DE GARAGEM POR ORDEM DE CHEGADA: 01 (uma) vaga
3). PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): CARLA ALVARES DO CARMO, brasileira, divorciada, empresária, nascida em 04/06/1977, portadora da cédula de identidade RG n° 29.629.493-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n° 256.536.588-80, email: carla@uplastica.com.br , telefone (11) 98850-2752, residente e domiciliada Rua Maripá, n° 80, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03311-040.	
4). PREÇO: O preço à vista da presente transação é de R\$ 503.430,00 (quinhentos e três mil, quatrocentos e trinta reais) que será pago mediante entrada e o saldo parcelado nas seguintes condições a seguir contratadas, a saber:	
A). ENTRADA: R\$ 59.430,00 (cinquenta e nove mil, quatrocentos e trinta reais), a título de sinal e princípio de pagamento, neste ato, pelo(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) , através de transferência eletrônica à conta corrente n° 03765-0, agência n° 2217, do Banco Itaú (341), em favor de SANTA CECÍLIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF 36.277.491/0001-60 , cuja quitação se dará mediante a confirmação do crédito em conta.	
B). PARCELA MENSAL R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) a serem pagos através de 27 (vinte e sete) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) , cada uma, vencendo-se a primeira em 10/11/2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até que integralizado o valor apontado, <u>com reajustamento monetário conforme item 4.</u>	
C). PARCELA ÚNICA: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a ser paga no dia 25/08/2022 , <u>fixa, sem reajustamento monetário.</u>	
D). PARCELA ÚNICA: R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais) a ser paga no dia 25/08/2023 , <u>fixa, sem reajustamento monetário.</u>	

QUADRO RESUMO

DS
CADC

DS
mtf

DS
FCD

DS
FLM



**Santa Cecília
Empreendimentos
Imobiliários**

E). SALDO FINAL: R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais) com vencimento em **25/04/2024**, devidamente acrescido do reajustamento monetário conforme item 4, valor este que deverá ser quitado com recursos próprios ou por meio de financiamento bancário.

F). PARCELA ÚNICA: R\$ 1.000,00 (mil reais) a ser paga no dia **10/10/2024**, com reajustamento monetário conforme item 4.

G). Compete desde já ao(s) **COMPRADOR(ES)** a responsabilidade pela captação dos referidos recursos junto à instituição financeira, sendo certo que o respectivo pagamento se constitui elemento e condição essencial à entrega das chaves.

H). As despesas de comercialização e intermediação imobiliária são suportadas exclusivamente pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, nos termos e valores constantes da proposta comercial assinada e de acordo com os contratos de intermediação imobiliária assinados em concomitância ao presente.

4). DAS DECLARAÇÕES E DAS ADVERTÊNCIAS:

4.A). As prestações acima referidas serão reajustadas mensalmente pela variação dos índices pactuados neste instrumento, salientando que as parcelas que se vencerem antes da expedição da "carta de habitação" serão reajustadas pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil) e após isto serão reajustadas pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preço Mensal), mais juros de 1% ao mês (estes após o 60º dia da expedição do Habite-se).

4.B). Em decorrência dos índices e fatores de correção que incidem sobre a(s) parcela(s) prevista(s) neste instrumento, conclui-se que os valores acima indicados são meramente enunciativos e o valor efetivo apurado, com vencimento na data aprazada, dependerá da aplicação dos fatores de correção.

4.C). O pagamento da parcela prevista designada por este instrumento como sendo "PARCELA ÚNICA" (antes do "SALDO FINAL") será devido independente da expedição do "habite-se" ou da entrega de chaves, tampouco da própria conclusão das obras, de modo a que, não poderá(ão) o(s) COMPRADOR(ES) se opor ao pagamento por quaisquer dos motivos retro mencionados.

4.D). O(s) **COMPRADOR(ES)**, em sendo convocados para receber as chaves, terá(ão) o prazo de 10(dez) dias para retirá-las, mediante a quitação do preço, passando a responder pelo pagamento das

QUADRO RESUMO

DS
CADC

DS
mtf

DS
FCD

DS
FCM



Santa Cecília
Empreendimentos
Imobiliários

despesas inerentes ao imóvel. Decorrido o prazo para recebimento das chaves, sem que venha(m) o(s) **COMPRADOR(ES)** recebê-las, ficará(ão) desde já responsável(is) pelo pagamento dos encargos do imóvel e sujeito(s) a rescisão do contrato na forma prevista.

4.E). Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** pretenda(m) liquidar o "SALDO FINAL" por meio de financiamento bancário, ficará(ão) o(s) mesmo(s) responsável(is) pelo pagamento dos encargos que recaem sobre o imóvel, além de responder pela correção monetária (IGP-M/FGV). Cumpre acrescentar que a aplicação apenas da correção monetária é válida por 60 (sessenta) dias a partir da data da expedição do Habite-se. Ultrapassado esse prazo e não havendo a quitação da unidade, incidirão juros de 1% (um por cento ao mês) até a efetiva liberação dos recursos pela instituição financiadora.

4.F). A previsão para entrega de chaves está assinalada para mês de **Maio de 2024**, podendo sofrer prorrogação de 180 (cento e oitenta) dias, nos termos do artigo 43-A da Lei n. 13.786/18.

4.G). Se a entrega do imóvel ultrapassar injustificadamente o prazo estabelecido no item 4.F acima, e desde que o(s) **COMPRADOR(ES)** não tenha(m) dado causa ao atraso, se constituído em mora previamente a incorporadora para entrega das chaves no prazo subsequente de 15 (quinze) dias, poderá ser requerida a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores até pagos, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos com base no índice estabelecido neste contrato.

4.H). O(s) **COMPRADOR(ES)** poder(ão) exercer o direito de arrependimento, durante o prazo **IMPRORROGÁVEL** de 07 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados. Transcorrido este prazo, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no §2º do artigo 32 da Lei n. 4.591/64.

4.I). Na hipótese de distrato ou qualquer outra hipótese de rescisão deste contrato, aplicar-se-á o disposto na cláusula sétima e seus parágrafos.

4.J). O(S) **COMPRADOR(ES)** declara(m) que tomara(m) ciência e atesta(m) que soube(ram) por meio do contrato e pela presente o seguinte:

a) dados cadastrais: foram conferidos e estão corretos;

QUADRO RESUMO

DS
CADC

DS
mtf

DS
FCD

DS
FCM



**Santa Cecília
Empreendimentos
Imobiliários**

b) a metragem, a localização, a planta da unidade no condomínio que ora está(ão) adquirindo;

c) valores e a forma de pagamento: todos os valores e datas de vencimentos constantes no Quadro Resumo do Contrato estão de acordo com a proposta de venda negociada com o corretor, declarando que o valor da proposta corresponde ao somatório do valor apontado no contrato, mais as comissões imobiliárias pagas diretamente ao corretor, **nos termos do contrato de corretagem imobiliária e da planilha de cálculos que bem espelha a proposta comercial feita pelo proponente;**

d) valor da unidade e entendimentos acerca do preço: o valor da unidade imobiliária negociado, contratado e ajustado corresponde àquele constante na proposta comercial, cujo consenso e entendimento decorrem das negociações intermediadas pelo corretor imobiliário e que segue assinada pelo proponente comprador;

e) correção das parcelas: todas as parcelas/saldo devedor constantes do 'Quadro Resumo' serão corrigidas mensal e cumulativamente a partir do mês da assinatura do contrato pelos índices INCC-M até a expedição do Habite-se e IGP-M após a expedição do habite-se, independente da entrega das chaves;

f) juros: todas as parcelas serão acrescidas de juros de 1% a.m + IGP-M a partir do 61º dia subsequente a efetiva expedição do 'Habite-se', sendo essa a data base para inclusão dos juros (data do habite-se);

g) parcela saldo final: poderá ser pago à vista com recursos próprios, e/ou com financiamento bancário e/ou com recursos do FGTS, conforme disposto neste instrumento, esta parcela vencerá no primeiro dia do mês subsequente ao da expedição do "Habite-se". O valor em questão, **somente na hipótese de financiamento bancário,** poderá ser pago em até 60 (sessenta) dias, contados da data da expedição do "Habite-se". Ultrapassado este prazo, independente de qualquer fato, o comprador deverá efetuar o pagamento de juros de 1% ao mês, na modalidade prevista no contrato;

h) bancos e a captação de financiamento: O(s) **COMPRADOR(ES)** são cientificados neste momento de que, optando pelo pagamento do saldo final através de captação de financiamento bancário, poderá(ão) optar por qualquer banco de sua preferência. Entretanto, competirá ao(s) **COMPRADOR(ES)**, sempre e em qualquer hipótese ou escolha, providenciar os documentos pessoais e demais certidões exigidas

QUADRO RESUMO

DS
CADC

DS
mtf

DS
FCD

DS
FCM



**Santa Cecília
Empreendimentos
Imobiliários**

para captação do recurso, devendo ainda observar as datas de validade e suportar os custos correspondentes;

i) condições para uso do FGTS: o FGTS poderá ser utilizado para a quitação ou amortização do financiamento, respeitando as regras e condições estipuladas pela Caixa Econômica Federal (CEF), principal agente das políticas públicas do Governo Federal. A CEF determina um valor máximo de avaliação para utilização do FGTS, independente do valor de compra e venda. A CEF fará a avaliação da unidade para a aprovação e liberação de seu FGTS, sendo o valor da avaliação da CEF, sobre a qual não tem ingerência a **VENDEDORA**, que determinará ou não a possibilidade de utilização do saldo da conta fundiária;

j) financiamento Bancário: se a forma de pagamento do item "Saldo Final" ajustada entre as partes for através de Financiamento Bancário, a responsabilidade pela obtenção dos recursos para a quitação do saldo final será exclusivamente do(s) **COMPRADOR(ES)**. Havendo prestações remanescentes quando da assinatura do financiamento bancário, essas deverão ser quitadas, juntamente com a assinatura desse financiamento. O(s) **COMPRADOR(ES)** responderá(ão) pelos condomínios, impostos, juros sobre o saldo devedor, e pelos custos de renovação das certidões da **VENDEDORA** e do empreendimento, caso, por sua desídia, o processo de financiamento não for devidamente impulsionado junto ao agente financeiro;

k) alienação Fiduciária: caso a forma de pagamento do item "Saldo Final" ajustada entre as partes seja de Alienação Fiduciária, a **VENDEDORA** outorgará a escritura pública ou particular de venda e compra da unidade objetivada no contrato, mediante a contratação, por mim(nós) **COMPRADOR(ES)**, de financiamento imobiliário e concomitante alienação fiduciária do mesmo imóvel, em garantia do pagamento de **todo o saldo devedor existente à época**, de conformidade com o disposto na Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, cujo pagamento do saldo devedor será efetuado por mim(nós) **COMPRADOR(ES)**, conforme condições mencionadas no Quadro Resumo subitem ao Saldo Final, com prestações **já acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price**, devendo, para tanto, **atender normas estabelecidas à época, por ela VENDEDORA, notadamente, quanto ao cadastro, valores, comprovação, comprometimento e componentes de renda**. Estou ciente, também, que o valor a ser financiado na época será acrescido de 1% relativo ao Seguro Prestamista obrigatório, mencionado acima, caso esta opção não tenha sido feita no momento da compra;

QUADRO RESUMO

DS
CADC

DS
mtf

DS
FCD

DS
FCM



**Santa Cecília
Empreendimentos
Imobiliários**

l) aprovação de crédito antes do financiamento bancário ou alienação fiduciária: o enquadramento nas exigências junto ao agente financeiro e/ou da securitizadora poderá ser feito previamente, neste momento, porém a aprovação efetiva é realizada pelo agente financiador no momento do financiamento, o que ocorrerá após a efetiva conclusão das obras da unidade objeto do compromisso de compra e venda, bem como a expedição do "Habite-se" e devida averbação e registro da especificação de condomínio;

m) despesas com financiamento ou com alienação fiduciária: será de, aproximadamente, 5% (cinco por cento) do valor de compra e venda para pagamento de impostos e despesas com cartórios. O valor final e exato é calculado pelo cartório ou agentes financeiros, além da própria Prefeitura em razão da incidência do ITBI;

n) entrega das chaves: para o recebimento das chaves da unidade algumas etapas importantes devem ser cumpridas, como a Instalação de Condomínio, aceite na Vistoria da unidade e pagamento total do valor do saldo devedor da unidade, com recursos próprios ou em caso de financiamento bancário ou alienação fiduciária, contra a assinatura do respectivo Contrato. Na hipótese de utilização do FGTS após assinatura do contrato com a Caixa Econômica Federal;

o) forma de pagamento: serão enviados boletos bancários para o pagamento de suas parcelas. Caso não receba o boleto até a data do vencimento da respectiva parcela, poderá solicitar via e-mail financeiro@onerresidencial.com.br.

p) vencimento das parcelas: será nas datas constante do Quadro Resumo; **antecipação:** pode ser feita a qualquer momento, respeitando sempre o previsto em contrato;

q) entrada, interferência ou permanência na obra: devem ser observadas as condições estabelecidas no contrato; a área de Relacionamento com Cliente, da Incorporadora, enviará um convite informando o período disponível para sua visita;

r) revenda ou cessão de direitos: poderá ser feita a qualquer momento durante o período da construção, desde que as prestações estejam em dia e que o novo comprador seja aprovado pela Incorporadora, conforme estabelecido no contrato, assim como seja pago o Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis (ITBI) para a prefeitura local. O valor deste imposto varia de acordo com as leis municipais e a responsabilidade do recolhimento é do cedente.

QUADRO RESUMO

DS
CADC

DS
mtf

DS
FCD

DS
FCM



Santa Cecília
Empreendimentos
Imobiliários

s) rescisão: O contrato é irretratável e irrevogável. Na hipótese de rescisão o critério a ser adotado é o constante do contrato;

t) minuta de convenção de Condomínio e Termo de Garantia: tomei conhecimento prévio e integral do conteúdo da Minuta de Convenção de Condomínio e do Termo de Garantia e reconheço que tais documentos serão entregues juntos com a minha via do contrato de compra e venda e são partes integrantes do Contrato ora assinado;

u) projeto aprovado: foi apresentado o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal local e cópia do Memorial de Incorporação registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente e tomei conhecimento prévio e integral deles;

v) alterações nas especificações: Fica reservado o direito à Incorporadora/Construtora de proceder alterações às demais especificações estabelecidas, inclusive utilização de paredes em *drywall*, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que encontrar dificuldade por ocasião da aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços e tiver a possibilidade de aplicação de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas.

w) opção de planta: Estou ciente que as Plantas oferecidas são as únicas opções de variação disponíveis, não sendo possível quaisquer tipos de mixagem e/ou **qualquer personalização adicional**. Que não serão fornecidos e/ou executados pela Construtora nenhum item não citado expressamente no Memorial Descritivo.

x) opções de acabamento: Estou ciente que a construtora **poderá** oferecer algumas opções de acabamento e que dependendo da minha escolha, a opção poderá ter custos adicionais. O prazo de início e término para escolha será informado por correspondência. Caso não manifeste o interesse em escolher uma das opções oferecidas à unidade será entregue conforme Memorial Descritivo Padrão.

z) vaga de garagem: A(s) vaga(s) de garagem a que tem direito de uso é(são) e será(ão) indeterminada(s), com capacidade para comportar um ou dois veículos de dimensões médias, conforme o item "2.B", do preâmbulo desse QUADRO RESUMO. Além disso, declara(m) que a utilização da(s) vaga(s) poderá exigir a contratação de manobrista, porquanto, indeterminada e observada a ordem de chagada. Algumas vagas poderão ficar próximas a pilares que, por sua vez, poderão sofrer engrossamento em razão da estabilidade estrutural do prédio. Além disso, algumas vagas poderão ser acessadas de melhor forma por meio de contramarcha.

QUADRO RESUMO

DS
CADC

DS
mtf

DS
FCD

DS
FCM



Santa Cecília
Empreendimentos
Imobiliários

5) . DAS NOTIFICAÇÕES:

Por expressa e formal indicação do(s) **VENDEDOR (ES)**, as notificações, comunicações, citações, judiciais ou não, intimações deverão ser praticadas no endereço seguinte, ao passo que, havendo alteração, sem a devida comunicação, implicará na presunção de válido o ato praticado no local então indicado:

5.A) . PARA O(S) COMPRADOR(ES): De acordo com a indicação de endereço no Quadro Resumo.

Santos, 04 de outubro de 2021.

DocuSigned by:

Marcelo Teixeira Filho

DD8D54B178BA403...

VENDEDORA

DocuSigned by:

Carla Alvares do Carmo

3D305C2E546A4CC...

COMPRADOR (ES)

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

FELIPE HERBINO DOMINGUES

793E4693B557429...

NOME:

CPF:

DocuSigned by:

FELIPE CIRINO MORENO

1EED49D9272540D...

NOME:

CPF:

QUADRO RESUMO